



**PUTUSAN**

**NOMOR : 60/G/2024/PTUN.MDN.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MEDAN**

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

**Drs. M. ESLO SIMANJUNTAK**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan perjuangan No. 21 Kelurahan Sidorame Timur, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara;  
Selanjutnya

sebagai.....**Penggugat;**

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama:

1. EDUARD SALOMON MATONDANG, SH.,MH;
2. YOSUA ADHINATA POERBA, SH;
3. SIBERO ADRY MARHAN, SH;
4. FATAHURI, SH.,MH ;(magang)
5. FAZRI ANANDEGA BARUS, SH; (magang)

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum di kantor hukum ESM & PARTNERS, Advocates – Legal Consultants yang beralamat di Jakarta, Podomoro City, Ruko GSA Blok B8/DH, Jalan S. Parman Jakarta Barat, Email : [eduardsalomon17@gmail.com](mailto:eduardsalomon17@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2024;

Selanjutnya disebut sebagai .....**PENGUGAT;**

**M E L A W A N**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEMATANG SIANTAR**  
Berkedudukan di Jalan Dahlia No. 08 Pematang Siantar;

Halaman 1 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : **MARULI H. NAINGGOLAN, SH.,MH ;**  
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan penanganan Sengketa;
2. Nama : **SISKA YOPITA BR. SITEPU, SH;**  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
3. Nama : **REDHA AMANTA PULUNGAN, SH;**  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
4. Nama : **LEONARDUS MANURUNG, SH;**  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat domisili pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar Jalan Dahlia No. 8 Kota Pematangsiantar dengan domisili elektroniknya atrbpnpematangsiantar@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 8/SKU-12.72.MP.02.01/V/2024 tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT;**

2. **PT. PERKEBUNAN NUSANTARA IV**, Perseroan Terbatas yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Nomor 37 tanggal 11 Maret 1996 yang dibuat dihadapan Harun Kamil, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang telah disetujui dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: C2-8333 HT.01.01.TH.96, tanggal 8 Agustus 1996 yang Anggaran Dasarnya telah dilakukan beberapa kali perubahan, terakhir di ubah dengan Akta Nomor 8 tanggal 1 Desember 2023 dan Akta Nomor 14 tanggal 12 Desember 2023 yang dibuat dihadapan Nanda Fauz Iwan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Selatan, dalam Hal ini di wakili oleh JATMIKO KRISNA SANTOSA dalam Kedudukan dan Jabatannya sebagai Direktur

Halaman 2 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utama PT. Perkebunan Nusantara IV, bertindak untuk dan atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. UMRI FATHA GINTING, SH., M.Kn;
2. H. M. NURDIN, SH., MH;
3. RIZKI KURNIADI, SH;
4. SOFYAN SYAHPUTRA SIREGAR, SH;
5. YASMID, SH., MH;
6. HENDRA FAJARUDI, SH;
7. ARIFUL HAKIM WARURU, SH., MH;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada BGN Law Firm Advocates – Legal Consultants yang beralamat di Medan, Jalan STM Ujung, Eco Park Residence, Blok B-139, Email : [lawfirmbgn@gmail.com](mailto:lawfirmbgn@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juni 2024;

selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 60/PEN-DIS/2024/PTUN.MDN tanggal 15 Mei 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 60/PEN-MH/2024/PTUN.MDN tanggal 15 Mei 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 60/PEN-PPJS/2023/PTUN.MDN tanggal 10 Mei 2023, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti tanggal 15 Mei 2024 tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 60/PEN-PP/2024/PTUN.MDN tanggal 15 Mei 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 60/PEN-HS/2024/PTUN.MDN tanggal 25 Juni 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 3 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan dan persidangan Setempat;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 8 Mei 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 15 Mei 2024 dengan Register Perkara Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN dan telah diperbaiki tanggal 25 Juni 2024. Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### I. Objek Sengketa

Bahwa objek sengketa *a quo* yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

### II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

a. Bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menjelaskan: "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 kongkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas objek sengketa *a quo* dimaksud dapat dikategorikan sebagai objek Tata Usaha Negara karena bersifat kongkrit yang mana objek sengketa *a quo* berwujud dan tidak bersifat abstrak serta tertentu atau dapat ditentukan, individual yaitu ditujukan kepada Badan Hukum Tertentu dan tidak ditujukan untuk umum, sedangkan final karena objek sengketa *a quo* bersifat definitif sehingga menimbulkan akibat hukum;

Halaman 4 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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)



b. Bahwa objek sengketa Tata Usaha Negara dimaksud telah mengakibatkan sengketa Tata Usaha Negara antara Penggugat dengan Tergugat yang pengertiannya diatur sesuai dengan Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;

c. Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif yaitu dengan mengajukan surat perihal “Pernyataan Keberatan dan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 5 Februari 2024” yang ditujukan kepada Tergugat dan surat tersebut telah diterima pada tanggal 07 Februari 2024 sesuai tanda terima dan telah dijawab sesuai Surat No. B/MP.01.02/09.12.72/II/2024 tanggal 19 Februari 2024 yang isinya tidak mengabulkan permohonan Penggugat selanjutnya Penggugat mengajukan banding administrasi atas jawaban Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar Kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara melalui surat tanggal 19 April 2024 No.24/ESM/S/IV/2024 dan surat tersebut telah diterima pada tanggal 22 April 2024 namun tidak ada tanggapan sehingga Penggugat membawa sengketa ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi yang menyebutkan:

“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi”;

Bahwa selain itu pula Sengketa Tata Usaha Negara antara

Halaman 5 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



Penggugat dengan Tergugat diselesaikan oleh Pengadilan sesuai dengan Pasal 47 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”;

d. Bahwa pengertian Pengadilan di atas diatur dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi yang menjelaskan:

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara”

Bahwa selain itu Pengadilan yang berwenang mengadili Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu: “Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara” Dan diatur pula di dalam Pasal 50 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.”;

Bahwa oleh karenanya menurut hukum, Pengadilan yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa administrasi ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;

e. Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang telah Penggugat jelaskan di atas Sengketa Tata Usaha Negara mengenai objek sengketa *a quo* merupakan sepenuhnya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk memeriksa, memutus, dan mengadili sengketa *a quo*;

### III. Tenggang Waktu Gugatan

a. Bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administrasi dengan menyampaikan pernyataan keberatan dan permohonan pembatalan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat sesuai surat tanggal 05 Februari 2024 dan telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 07 Februari 2024 sesuai surat tanda bukti tanggal 07 Februari 2024 dan telah dijawab yang isinya

Halaman 6 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengabulkan permohonan Penggugat dan selanjutnya Penggugat mengajukan banding administrasi atas jawaban Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar Kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara melalui surat tanggal 19 April 2024 No.24/ESM/S/IV/2024 dan surat tersebut telah diterima pada tanggal 22 April 2024 namun tidak ada tanggapan;

b. Bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat pada tanggal 8 Mei 2024 oleh karenanya gugatan *a quo* yang Penggugat ajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi yang menjelaskan: "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif";

Bahwa berdasarkan penjelasan dasar hukum di atas, gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan yang masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang - undang;

#### IV. Kepentingan Penggugat yang dirugikan

a. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Maret 2024 dan Surat Kuasa tanggal 1 April 2024;

b. Bahwa Penggugat menempati objek sengketa *a quo* sejak tahun 1974 sampai dengan gugatan ini diajukan dengan menguasai, merawat dan menempati, objek sengketa *a quo* tanpa ada pihak lain yang menghalanginya;

c. Bahwa Penggugat selaku pihak yang menguasai secara fisik dan sudah menempati objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar berdasarkan Surat Keterangan No.125/DIKUP/1985 tanggal 5 Desember 1985 dari kepala

Halaman 7 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Urusan Perumahan Kotamadya DATI II Pematang Siantar karena sejak tahun 1950 sampai tahun 1974 objek sengketa *a quo* dalam keadaan tidak diurus dan diterlantarkan dan tidak dikonversi oleh bekas pemegang Hak Erfpacht Verp.52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar) dengan demikian penguasaan fisik objek sengketa *a quo* oleh Penggugat dilaksanakan dengan itikad baik;

d. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut, Penggugat telah mengajukan "Pernyataan keberatan dan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 5 Februari 2024" yang ditujukan kepada Tergugat dan banding administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara melalui surat tanggal 19 April 2024 akan tetapi sampai dengan didaftarkannya gugatan ini Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengabulkan surat Penggugat tersebut;

e. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan :

"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";

Bahwa setelah objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat secara *mutatis mutandis* Penggugat merasa dirugikan karena hak Penggugat sebagai pihak yang menguasai secara fisik akan tertutup untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah karena secara hukum tidak dimungkinkan di atas satu bidang yang sama dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan subjek hak yang berbeda;

## V. Posita (Fundamentum Petendi)

a. Bahwa Penggugat sebagai ahli waris Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak sudah menguasai dari tahun 1974 sampai saat ini secara fisik serta merawat tanah dan bangunan objek sengketa *a quo* yang

Halaman 8 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





terletak di Jl. Simbolon No. 2 Pematang Siantar;

b. Bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah negara bekas Hak Erfpacht Verp.52 (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) yang telah diterlantarkan dan tidak dikonversi oleh bekas pemegang haknya dan Penggugat sudah menempati tanah tersebut berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar berdasarkan Surat Keterangan No.125/DIKUP/1985 tanggal 5 Desember 1985 dari kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya DATI II Pematang Siantar karena sejak tahun 1950 sampai tahun 1974 senyatanya dalam keadaan tidak diurus dan diterlantarkan serta tidak dikonversi;

c. Bahwa tanah negara bekas Hak Erfpacht Verp.52 yang telah diterlantarkan sejak tahun 1950 telah dibenarkan dan diakui oleh Tergugat sebagaimana tertuang dalam Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 3 Agustus 1982 bagian A. Riwayat dari tanah itu angka 5 yang menyebutkan :

“Bahwa tanah itu sejak tahun 1950 tidak pernah ditempati/dipelihara oleh pemilik rumah/tanah, untuk jelasnya terlampir fotocopy surat Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar tertanggal 7 Desember 1974 No.210/D/KUP/1974”;

Bahwa pengakuan Tergugat sebagaimana tersebut diatas menjadi alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 100 ayat (1) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan alat bukti ialah Surat atau tulisan, keterangan ahli, keterangan saksi, pengakuan para pihak dan pengetahuan hakim. Hal ini disampaikan oleh Penggugat karena Pengakuan Para Pihak merupakan bukti yang sempurna sehingga cukup meyakinkan yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima gugatan Penggugat;

d. Bahwa mengenai penguasaan fisik objek sengketa *a quo* oleh

Halaman 9 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan itikad baik yaitu dengan diterbitkannya Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tertanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar berdasarkan Surat Keterangan No.125/DIKUP/1985 tanggal 5 Desember 1985 dari kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya DATI II Pematang Siantar ;

e. Bahwa terkait tanah bekas Hak Barat termasuk Hak Erfpacht yang bekas pemiliknya tidak mengajukan permohonan konversi secara hukum menjadi tanah negara bebas yang dapat dimohon sertipikat hak atas tanahnya oleh pihak yang secara nyata menguasai tanah tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Bagian Kedua mengenai Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal V Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;

f. Bahwa tanah yang dikuasi langsung oleh negara pengaturannya sudah sangatlah jelas diatur oleh regulasi yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai berikut :

(1) Dalam pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, yang menyatakan bahwa Tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara dimana dalam penjelasan dikemukakan bahwa menurut "*domeinverklaring*" yang antara lain dinyatakan didalam pasal 1 "*Agrarische Besluit*", semua tanah yang bebas sama sekali dari pada hak-hak seseorang (baik yang berdasar atas hukum adat asli Indonesia, maupun yang berdasar atas hukum barat) dianggap menjadi "*vrij landsdomein*", yaitu tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh Negara. Tanah-tanah demikian itulah yang didalam PP disebut "Tanah Negara".

(2) Dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa tanah negara

Halaman 10 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak mempunyai sesuatu hak atas tanah;

(3) Dalam pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menyatakan Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah;

g. Bahwa Tergugat dalam proses penerbitan objek sengketa a quo dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu :

**A. Melanggar Peraturan Perundang-undangan sebagai berikut :**

(1) Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa a quo tidak meminta persetujuan dari pemilik-pemilik tanah yang berbatasan dan pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah pada saat dilakukannya pengukuran. Sehingga bertentangan dengan pasal 18 ayat (1), (3), (4), (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 80 ayat (3), (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 18 ayat (1), (3), (4), (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi sebagai berikut :

1. *Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan Pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;*
3. *Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;*

*4. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;*

*5. Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri;*

Pasal 80 ayat (3), (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

*3. Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan;*

*4. Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan;*

Hal ini disampaikan mengingat dalam ketentuan-ketentuan tersebut di atas secara tegas mengatur mengenai adanya kewajiban yang dibebankan kepada Tergugat untuk meminta persetujuan dari pemilik-pemilik tanah yang berbatasan dan pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah tersebut. Persetujuan ataupun penolakan dari pemilik-pemilik tanah yang berbatasan dan pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah harus dituangkan dalam Berita Acara yang termuat di dalam warkah sebagai dasar terbitnya objek sengketa a quo;

- (2) Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah secara teliti dan seksama karena tidak ada bukti hubungan hukum antara PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) sebagai pemegang objek sengketa a quo dengan bekas pemegang Hak Erfpacht Verp.52 (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan

Halaman 12 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional No. 3 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut : Tugas Panitia

A dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah sebagai berikut:

- a. *Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;*
- b. *Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;*
- c. *Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;*
- d. *Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;*
- e. *Mengisi daftar isian 201;*

Hal ini disampaikan Penggugat karena setiap proses permohonan hak, Panitia Pemeriksaan Tanah wajib melaksanakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya berkaitan dengan tanah seperti adakah kepentingan pihak lain, selain pemohon seperti penghuni karena secara riwayat tanah objek sengketa a quo merupakan bekas Hak Barat yaitu Hak Erfpacht Verp. 52 yang apabila akan dimohon sertifikatnya oleh bukan bekas pemegang haknya harus jelas hubungan hukumnya antara pemohon dengan bekas pemegang bekas Hak Barat tersebut dan juga dengan pihak yang secara nyata yang menguasai fisik karena yang menguasai secara fisik bukan pemohon (PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) ) tetapi Penggugat;

Bahwa secara khusus terkait kewajiban Tergugat untuk melaksanakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya berkaitan dengan tanah juga ditentukan dalam:

Pasal 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24 berbunyi :

1. *Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10, dan pasal 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961;*

Halaman 13 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan tersebut pada ayat 1 di atas, tidak berlaku terhadap Hak Guna Bangunan yang timbul karena Undang-Undang No. 3 Prp.1960 dan Peraturan Presidium Kabinet Republik Indonesia No. 5/Prk/1965;

Dengan demikian untuk persyaratan permohonan Hak Guna Bangunan berlaku secara Mutatis Mutandis ketentuan pasal 4 Permendagri No. 5 Tahun 1973 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4 berbunyi :

1. Permohonan untuk mendapatkan tanah Negara dengan Hak Milik diajukan oleh pemohon kepada Pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, secara tertulis yang disusun menurut contoh I dalam rangkap 6;
2. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang:
  - a. Pemohon:
    1. Jika pemohon itu perorangan: Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang isteri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud di atas;
    2. Jika pemohon itu badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan Menteri Dalam Negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik;
  - b. Tanahnya:
    1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya);
    2. Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara;
    3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan;
    4. Penguasaannya: sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya;
    5. Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa;
  - c. Lain-lain:
    1. Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk yang dipunyai oleh isteri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya: status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya;
    2. Keterangan lain yang dianggap perlu;
    3. Permohonan tersebut di atas harus dilampiri dengan:
      - a. Mengenai diri pemohon:
        1. Perorangan: (surat keterangan Kewarganegaraan Indonesia);

Halaman 14 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





- a.2. *Badan Hukum: (akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik);*
- b. *Mengenai tanahnya: Jika telah ada, dibuatkan turunan sertifikat/akta pejabat balik nama, surat ukur/gambar situasi, petuk pajak bumi/verponding Indonesia atau surat Keterangan pendaftaran tanah. Jika belum ada surat ukur/gambar situasinya, maka dilampirkan gambar situasi yang dibuat oleh pemohon sendiri;*
- c. *Turunan dari surat-surat bukti perolehan hak secara beruntun yang dimaksudkan dalam pasal ini ayat 2 huruf b 4 di atas;*

Pasal 33 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 yang berbunyi sebagai berikut:

1. *Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis;*
2. *Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat 2 keterangan mengenai pemohon:*
  - a. *Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;*
  - b. *Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
1. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:*
  - a. *Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;*
  - b. *Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);*
  - c. *Jenis tanah (pertanian, non pertanian);*
  - d. *Rencana penggunaan tanah;*
  - e. *Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);*
2. *Lain-lain:*
  - a. *Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;*
  - b. *Keterangan lain yang dianggap perlu;*

Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 15 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



1. Panitia A mempunyai tugas:
  - a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
  - b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan - hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
  - c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
  - d. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;
  - e. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;
  - f. Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapang;
  - g. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan
  - h. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A;
2. Dalam hal terdapat anggota yang tidak bersedia menandatangani Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, Panitia A membuat catatan pada Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A mengenai penolakan/keberatan dimaksud;
3. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A yang tidak ditandatangani oleh salah satu anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A;

Pasal 88 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

1. Syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Negara meliputi:
  - a. Mengenai Pemohon:
    1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
    2. Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;
  - b. Mengenai tanahnya:
    1. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa:

Halaman 16 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



- a. Sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Dalam hal hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka bukti perolehan tanahnya berupa berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- c. Dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a) atau huruf b) tidak ada sama sekali maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;
2. Daftar dan peta perolehan tanah, apabila permohonan lebih dari 5 (lima) bidang;
3. Peta Bidang Tanah;
  - c. Dokumen perizinan berupa:
    1. KKPR;
    2. Penetapan lokasi, dalam hal tanah yang dimohon merupakan hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan/atau
    3. Perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi, apabila tanah yang dimohon merupakan Tanah Reklamasi;
  - d. Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah;
  - e. Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan Hak Guna Bangunan yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun, apabila ada;
  - f. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
  - g. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
    1. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;
    2. Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;
    3. Penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
    4. Perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi



tanggung jawab sepenuhnya Pemohon dan tidak akan melibatkan Kementerian;

5. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;

6. Tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang;

7. Tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;

8. Tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;

9. Kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;

10. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;

11. Bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya; dan

12. Bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;

2. Syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi:

a. Mengenai Pemohon:

1. Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;

2. Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

b. Mengenai tanahnya berupa:

1. Perjanjian pemanfaatan tanah yang dilengkapi dengan ketentuan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan meliputi:

a. Kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;

b. Bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan

c. Bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;

2. Peta Bidang Tanah;

a. Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan Hak Guna Bangunan yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun, apabila ada;





- b. *Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;*
3. *Syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Milik meliputi:*
  - a. *Mengenai Pemohon:*
    1. *Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;*
    2. *Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;*
  - b. *Mengenai tanahnya berupa:*
    1. *Akta pemberian Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan*
    2. *Peta Bidang Tanah;*
  - c. *Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah;*
  - d. *Sertifikat Laik Fungsi, untuk permohonan Hak Guna Bangunan yang di atasnya dibangun Satuan Rumah Susun, apabila ada; dan*
  - e. *Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;*

Berkaitan dengan apa yang telah diuraikan diatas dan melihat tahun penerbitan objek sengketa a quo yaitu tanggal 26 Maret 1999 berarti peraturan yang mengatur terkait tata cara pemberian hak atas tanah pada saat itu adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata cara Pemberian Hak Atas Tanah. Hal ini disampaikan Penggugat karena dalam peraturan tersebut sangat jelas mensyaratkan bagi permohonan hak atas tanah yaitu terkait penguasaan tanah yang dimohon dan atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya. Berdasarkan ketentuan di atas proses penerbitan objek sengketa a quo bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tersebut, karena tidak terdapat bukti adanya hubungan hukum antara bekas pemegang Hak Barat yaitu Hak Erfpacht Verp. 52 (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) dengan Pemohon hak ( PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) );

(3) PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) sebagaimana pihak yang diberikan

Halaman 19 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan oleh TERGUGAT, senyatanya tidak memenuhi kewajiban sebagai pemegang Hak Guna Bangunan yaitu menggunakan tanah sesuai peruntukannya, memelihara dengan baik tanah dan bangunan di atas tanah tersebut serta menjaga kelestarian lingkungan hidup sebagaimana disyaratkan dalam pasal 30 huruf b dan c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 30 huruf b dan c berbunyi :

- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;*
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*

Karena senyatanya tanah objek sengketa a quo sejak tahun 1974 sampai dengan gugatan ini diajukan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat. Kemudian apabila pemegang hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 diatas sesuai ketentuan pasal 35 ayat (1) huruf b angka 1 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 Hak Guna Bangunan tersebut harus dibatalkan;

*Pasal 35 ayat (1) huruf b angka 1 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 berbunyi sebagai berikut : "tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau";*

## **B. Melanggar Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**

- (1) Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa a quo telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara khususnya asas kecermatan karena dengan tidak telitinya terkait tindakan Tergugat yang tidak meminta persetujuan pemilik tanah yang berbatasan dan pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah tersebut

Halaman 20 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak pula menuangkannya dalam Berita Acara serta tidak melakukan penelitian/penyelidikan riwayat tanah terkait hubungan hukum antara pemohon sertipikat dengan bekas pemegang Hak Barat (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) hal tersebut merupakan tindakan yang tidak cermat sehingga cacat prosedur secara administrasi. Maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya;

Pasal tersebut diatas berbunyi sebagai berikut :

1. *Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 yang berbunyi AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:*

- a. *Kepastian hukum;*
- b. *Kemanfaatan;*
- c. *Ketidakberpihakan;*
- d. *Kecermatan;*
- e. *Tidak menyalahgunakan kewenangan;*
- f. *Keterbukaan;*
- g. *Kepentingan umum; dan*
- h. *Pelayanan yang baik;*

2. *Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi 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;*

h. Bahwa senyatanya terhadap proses penerbitan objek sengketa a quo yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana telah diuraikan pada "huruf g pada bagian Posita huruf A dan B " di atas secara nyata dapat terbukti dan dapat dilihat pada bentuk keputusan yang digugat yaitu pada fisik sertipikat objek sengketa a quo adalah sebagai berikut :

- a. Pada bentuk fisik sertipikat objek sengketa a quo pada kolom a terkait tanggal berakhirnya hak hanya menyebutkan bulan berakhirnya hak yaitu Maret 2029 (tanpa menyebut tanggal), keadaan ini akan menyalahi ketentuan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan

Halaman 21 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun sejak tanggal didaftarkanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berbunyi sebagai berikut : Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;

Hal ini disampaikan oleh Penggugat karena dengan tidak dicantumkan tanggal berakhirnya hak mengakibatkan objek sengketa a quo tidak memberikan jaminan kepastian hukum sehingga :

- a.1 Melanggar peraturan perundang-undangan terkait asas-asas Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *khususnya asas aman* yang menyebutkan :

Pasal 2 berbunyi :

*"Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka".*

*Dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan:*

*"Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri..."*

- a.2 Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kecermatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 Undang Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena Tidak Cermat mengisi tanggal berakhirnya hak objek sengketa a quo;

- b. Pada bentuk fisik sertifikat objek sengketa a quo pada kolom c terkait asal hak hanya menyebutkan pemberian hak atas tanah yang langsung dikuasai negara (tanpa menyebut tanah yang langsung dikuasai negara bekas Hak Erfpacht Verp.52). Hal ini disampaikan

Halaman 22 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



oleh Penggugat dengan tidak dicantumkan nya bekas Hak Erfpacht Verp.52 membuktikan bahwa Tergugat dalam memperoses permohonan objek sengketa a quo tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah secara teliti dan seksama karena senyatanya Tergugat telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 untuk kepentingan Sahat Mangaratua Simanjuntak (Penggugat) yang menerangkan antara lain bahwa tanah tersebut statusnya adalah Hak Erfpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 luas 2754 m<sup>2</sup> atas nama Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar dengan tanda bukti hak No. 130 tanggal 1 Juni 1929 dan perlu ditegaskan oleh PENGGUGAT bangunan bekas peninggalan Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar masih ada/masih berdiri kokoh (mohon kepada yang mulia Majelis Hakim untuk dapat mengadakan sidang pemeriksaan di tempat/lokasi). Hal ini disampaikan oleh Penggugat karena :

- b.1 Melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan terkait kewajiban Tergugat untuk melakukan penyelidikan riwayat tanah diatur dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, Pasal 33 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, Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah dan Pasal 88 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah yang telah dikutip/diuraikan di atas;
- b.2 Melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat (1)

Halaman 23 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



Undang - Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena Tidak Cermat melakukan penyelidikan riwayat tanah secara teliti dan seksama terkait keberadaan tanah Negara bekas Hak Erfpacht Verp.52;

c. Pada bentuk fisik sertifikat objek sengketa a quo pada kolom e terkait Surat Ukur. Pada kolom ini tampak sekali kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Tergugat mengingat tanggal dan nomor Surat Ukur berbeda tahunnya, disana disebutkan tanggal Surat Ukur 26 -3-1999 sedangkan nomor Surat Ukur 25/1998. Hal ini disampaikan karena :

c.1 Melanggar peraturan perundang-undangan terkait tidak sesuai dan menyalahi kaidah penyimpanan Surat Ukur yang dihimpun pertahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 161 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 161

1. *Surat ukur disimpan dalam himpunan pertahun untuk setiap desa secara berurutan sesuai dengan urutan nomor surat ukur”;*

c.2 Melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya Asas Kecermatan sebagaimana diatur pada pasal 10 ayat (1) Undang -Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (pasal tersebut telah dikutip/diuraikan di atas) karena tidak cermat dan tidak teliti terkait penomoran dan penanggalan Surat Ukur yang tahunnya berbeda sehingga mengakibatkan cacat administrasi;

d. Pada bentuk fisik sertifikat objek sengketa a quo pada Surat Ukur

Halaman 24 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan Penunjuk Batas : ZAINI TAIBIN bertindak atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) tanpa ada penjelasan status ZAINI TAIBIN itu siapa?, apakah seorang direktur perusahaan yang berwenang mewakili perusahaan atau seorang yang diberi kuasa khusus untuk itu (tidak dicantumkan adanya surat kuasa). Hal ini disampaikan karena :

d.1 Melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena tidak mencantumkan yang sebenarnya berwenang dalam penunjukan batas pada saat pengukuran mengingat dalam proses pengukuran pada kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia pihak yang berwenang penunjukan batas/penempatan tanda-tanda batas adalah pemilik tanah yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

## Pasal 17

*“(3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”;*

Hal ini disampaikan oleh Penggugat dengan tidak jelas kewenangan pihak penunjuk batas juga akan mengakibatkan sertifikat objek sengketa a quo tidak memberikan jaminan kepastian hukum sehingga menyalahi asas-asas Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (pasal tersebut telah dikutip/diuraikan di atas);

d.2 Melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan sebagaimana dimaksud pada pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan dan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (pasal tersebut telah dikutip/diuraikan di atas) karena Tergugat Tidak Cermat mencantumkan pihak yang sebenarnya yang berwenang dalam

Halaman 25 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

menunjukkan batas pada saat pengukuran karena penunjuk batas atas nama ZAINI TAIBIN tidak dijelaskan apakah seorang Direktur atau Kuasa dari PT. Perkebunan Nusantara IV (PERSERO);

e. Pada bentuk fisik gambar sertipikat objek sengketa a quo tidak ada/tidak menampilkan siapa dan/atau data para pemilik tanah yang berbatasan (dapat dilihat pada gambar Surat Ukur yang terlampir pada sertipikat objek sengketa a quo). Hal ini disampaikan Penggugat karena :

e.1 Melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak lazim dan bertentangan dengan pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan dalam penetapan batas bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan/berbatasan;

## Pasal 17

*(2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.”;*

e.2 Melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan sebagaimana dimaksud pada pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan dan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (pasal tersebut telah dikutip/diuraikan di atas) karena Tergugat Tidak Cermat dalam menacantumkan pihak – pihak yang berbatasan pada gambar surat ukur sehingga mengakibatkan ketidakjelasan objek sengketa a quo terkait batas – batas penguasaan dengan pihak yang berbatasan;

f. Pada bentuk fisik sertipikat objek sengketa a quo pada Surat Ukur pada kolom tanda tangan Pejabat yang mendatangi tertulis “untuk sertipikat tanggal 28-6-1999” padahal sertipikat tersebut terbit pada tanggal 26 Maret 1999, hal ini disampaikan Penggugat karena :

f.1 Melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena

Halaman 26 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat kesalahan penanggalan pada tanggal surat ukur untuk penerbitan sertipikat sebagaimana dijelaskan diatas, dengan adanya kesalahan penanggalan ini berarti pada saat terbit sertipikat belum ada Surat Ukurnya. Hal ini sangat terbukti menyalahi prinsip pendaftaran tanah di Indonesia bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan Salinan buku tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

- 1 Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sebagaimana dalam pasal 30 ayat (1);

Hal ini disampaikan mengingat ketentuan di atas menyebutkan sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut : Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam:

Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:

- a. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
- b. Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis

Halaman 27 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang diselenggarakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

d. Yang data fisik dan atau data yuridisnya diselenggarakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang diselenggarakan;

e. Yang data fisik atau data yuridisnya diselenggarakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang diselenggarakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut;

Ketentuan di atas dapat dimaknai data fisik merujuk pada Surat Ukur (Daftar Isian 207) sedangkan data yuridis merujuk pada Buku Tanah (Daftar Isian 206) sehingga sertifikat hak atas tanah terdiri dari Daftar Isian 206 dan Daftar Isian 207 yang berlaku pada kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia;

f.2 Melanggar asas-asas pemerintahan umum yang baik khususnya asas kecermatan sebagaimana dimaksud pada pasal 10 ayat (1) UU. No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (pasal tersebut telah dikutip/diuraikan di atas) karena adanya ketidak cermatan yang mengakibatkan kesalahan penanggalan pada Surat Ukur pada kolom tanda tangan Pejabat yang menyebutkan tanggal 28 Juni 1999 sedangkan Sertipikat terbit 26 Maret 1999. Hal ini menjadi kesalahan fatal akibat ketidakcermatan dan kelalaian Tergugat dalam administrasi pendaftaran tanah;

i. Bahwa Tergugat disamping telah melanggar peraturan-perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam

Halaman 28 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



prosedur penerbitan objek sengketa a quo dan juga melanggar ketentuan lain terkait tanah terlantar. Karena setelah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas bidang tanah, Tergugat masih mempunyai kewajiban untuk memantau dan menertibkan apakah tanah yang telah diberikan Hak Guna Bangunan tersebut dipergunakan, dipelihara dan dijaga kelestariannya atau diterlantarkan. Ketentuan Tanah Terlantar sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar yang berbunyi sebagai berikut :

“Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah hak pengelola, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara;

Berkaitan dengan tanah terlantar sesuai ketentuan di atas dapat dimengerti bahwa setiap tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, menjadi tanah terlantar dan selanjutnya menjadi kewajiban TERGUGAT untuk menertibkan terhadap tanah terlantar sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar yang berbunyi sebagai berikut : penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak;

Ketentuan di atas memberikan pengertian tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. Hal ini disampaikan oleh Penggugat mengingat objek sengketa a quo sejak diterbitkannya pada tahun 1999 sampai dengan diajukannya gugatan ini tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara karena sampai saat ini objek sengketa a quo dikuasai, dipelihara dan dipergunakan oleh Penggugat;

Halaman 29 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Bahwa disamping terdapat cacat prosedur secara administrasi yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo, juga sudah sepatutnya objek sengketa a quo hapus demi hukum karena sejak diterbitkannya sampai dengan gugatan ini diajukan, tanah tersebut diterlantarkan dan tidak pernah dikuasai PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) sehingga disamping penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero), bertentangan dengan *tujuan pemberian haknya* sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 Undang Undang 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga harus hapus demi hukum karena diterlantarkan sebagaimana diatur dalam pasal 40 Undang Undang 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang menyebutkan :

*Hak guna bangunan hapus karena :*

- a. *Jangka waktunya berakhir;*
- b. *Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;*
- c. *Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
- d. *Dicabut untuk kepentingan umum;*
- e. *Diterlantarkan;*
- f. *Tanahnya musnah;*

Hal ini juga diatur pula dalam pasal 35 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;

k. Bahwa terkait ketentuan tanah terlantar sebagaimana disebutkan di atas, Penggugat disamping telah memperoleh Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 dan juga menggunakan, memelihara dan menjaga kelestariannya. Terkait penguasaan tanah tersebut Penggugat telah memperoleh data tanah tersebut dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat adalah sebagai berikut :

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 atas permohonan Sahat Mangara Tua

Halaman 30 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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)



Simanjuntak yang menerangkan antara lain :

- (1) Tanah yang dimohon statusnya adalah Hak Erfpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 luas 2754 M<sup>2</sup> atas nama Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang siantar dengan tanda bukti hak No.130 tanggal 1 Juni 1929;
- (2) Tanah tersebut telah diukur kembali pada tanggal 11 Januari 1982 dan telah berkurang luasnya seluas 10 M<sup>2</sup> sesuai dengan penguasaannya di lapangan, lihat Kutipan Gambar tanggal 4 Agustus 1982 yang dikutip dari Gambar Situasi tanggal 13 Januari 1982 No.18/1982;
- (3) Tanah ini tanah yang dikuasai oleh negara dan belum diconversi;
- (4) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pematang Siantar;

b. Gambar Situasi No. 18/1982 tanggal 4 Agustus 1982 atas permohonan Sahat Mangaratua Simanjuntak yang menerangkan antara lain :

- (1) Tanah yang diukur adalah tanah bekas Hak Erfpacht No.52 terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kecamatan Pematang Siantar Kelurahan Teladan luas 2744 M<sup>2</sup> dengan disertai bentuk gambarnya;
- (2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pematang Siantar;

c. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Gambar Situasi tersebut membuktikan bahwa objek sengketa a quo adalah tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh Penggugat sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang mempunyai hak prioritas (yang didahulukan) adalah Penggugat bukan PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero);

l. Bahwa Tergugat telah memberikan data tanah objek sengketa a quo kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada "huruf k" diatas, dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak mengabulkan keberatan Penggugat adalah bertolak belakang dengan dasar pembentukan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang

Halaman 31 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





dimaksudkan untuk menjamin keputusan dan/atau tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan terhadap warga masyarakat tidak dilakukan dengan semena-mena;

m. Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menjadi dasar hukum dalam penyelenggaraan Pemerintahan dalam upaya meningkatkan pelayanan Pemerintahan yang baik (Good Governance) dan sebagai upaya untuk mencegah praktik korupsi, kolusi dan nepotisme, yang tidak boleh dilakukan Tergugat. Bahwa selain itu menjadi pula suatu dasar upaya untuk membangun prinsip-prinsip pokok, pola pikir, sikap, perilaku, budaya, dan pola tindak administrasi yang demokratis, objektif, dan profesional dalam rangka menciptakan keadilan dan kepastian hukum yang tidak pula dilakukan oleh Tergugat;

n. Bahwa Tergugat sebagai badan dan/atau pejabat pemerintahan dilarang untuk menyalahgunakan wewenang sebagaimana amanat Pasal 17 Undang-Undang 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

- (1). *Badan dan/atau pejabat pemerintahan dilarang menyalahgunakan wewenang;*
- (2). *Larangan penyalahgunaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
  - a. *Larangan melampaui wewenang;*
  - b. *Larangan mencampuradukkan wewenang;*
  - c. *Larangan bertindak sewenang-wenang.”;*

Bahwa objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat, pada pokoknya merupakan sebuah keputusan badan dan/atau pejabat pemerintahan, yang dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 17 Ayat (2) huruf c Undang-Undang 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (telah dikutip dan diuraikan di atas);

#### **VI. Permohonan Penangguhan Pelaksanaan**

- a. Bahwa sesuai ketentuan pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan pasal 65 Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha

Halaman 32 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang menjadi objek sengketa a quo **ditunda daya lakunya** selama sengketa tata usaha negara sedang berjalan sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, peraturan tersebut secara eksplisit menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 67 berbunyi :

(1) *Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;*

(2) *Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;*

(3) *Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketa;*

(4) *Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :*

a. *Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;*

b. *Tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;*

b. Bahwa sesuai dengan pasal 67 ayat 4 Undang Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan pasal 65 Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana tersebut diatas, permohonan penundaan sudah sepatutnya dapat dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan karena :

a. Terdapat keadaan yang sangat mendesak yang dapat mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan yaitu:

a.1 Objek sengketa a quo akan berakhir haknya pada tahun 2029 sesuai Ketentuan Pasal 41 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 (sekarang pasal 94 dan 95 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara

Halaman 33 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah) yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 41 berbunyi :

*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;*

Pasal 94 berbunyi :

- (1) Pemerintah memberikan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Guna Bangunan;
- (2) Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dapat diajukan setelah bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya telah dibangun, digunakan dan dimanfaatkan secara efektif atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan;
- (3) Penilaian secara efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan kriteria pembangunan telah terlaksana seluruhnya sesuai Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah pada saat pemeriksaan tanah;

Pasal 95

- (1) Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan/atau perpanjangannya berakhir, Pemerintah memberikan Pembaruan Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Guna Bangunan;
- (2) Permohonan Pembaruan Hak Guna Bangunan dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir;

Pasal-pasal tersebut mengatur terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut. Hal ini disampaikan apabila tidak ditunda/ditangguhkan pelaksanaan terhadap objek sengketa a quo dikhawatirkan PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) mengajukan permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan objek sengketa a quo akan terdapat kerugian-kerugian terhadap kepentingan PENGGUGAT;

a.2 Bahwa apabila Hak Guna Bangunan objek sengketa a quo

Halaman 34 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



dikabulkan permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan haknya akan menambah pula kerugian yang akan dialami Penggugat yaitu :

- Tergugat dan/atau PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) akan dapat melakukan tindakan pengusiran/eksekusi pengosongan secara melawan hukum dan sewenang-wenang;
- Menghindari kerugian yang lebih besar yang akan dialami oleh Pengugat apabila objek sengketa a quo dijual/dialihkan kepada pihak lain dan/atau dijaminakan dengan Hak Tanggungan;
- Menimbulkan lebih banyak lagi yang akan diderita oleh Penggugat yaitu dengan terganggunya penguasaan fisik dan menggunakan objek sengketa a quo karena sampai saat ini digunakan untuk tempat tinggal Penggugat dan juga akan tertutup peluang Penggugat untuk mengajukan permohonan sesuatu di atas tanah objek sengketa a quo karena tidak dimungkinkannya 1 (satu) bidang tanah terdapat 2 (dua) sertifikat yang berbeda);

b. Disamping terdapat adanya keadaan yang sangat mendesak sebagaimana tersebut diatas juga tidak ada alasan untuk tidak mengabulkan karena adanya kepentingan umum dalam rangka pembangunan, karena diatas tanah objek sengketa a quo tidak ada rencana pengadaan / pembebasan tanah baik kepentingan pemerintah daerah dan/atau pemerintah pusat serta untuk kepentingan umum lainnya;

c. Penundaan daya laku keputusan tata usaha negara yang menjadi objek dalam perkara aquo merupakan bagian dari kewenangan pengadilan dan dengan penundaan tersebut akan dapat mencegah konflik pertanahan sehingga pada tataran yang lebih luas akan dapat mencegah konflik sosial karena dalam hal ini, pihak yang bersengketa berbeda tingkat strata sosialnya, dimana Penggugat adalah warga negara Indonesia biasa sedangkan PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara yang saebahagian besar

Halaman 35 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM PENANGGUHAN PELAKSANAAN

1. Mengabulkan permohonan penangguhan pelaksanaan yang dimohon Penggugat;
2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda daya laku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan **Jawaban** secara elektronik pada tanggal 9 Juli 2024 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

### I. OBJEK SENGKETA

Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama

Halaman 36 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

**II. DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Tenggang Waktu**

1. Bahwa Tergugat menilai Gugatan Penggugat mengandung unsur cacat formil yaitu Gugatan Penggugat telah melampaui batas upaya administrasi/upaya banding administrasi sebelum mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;
2. Bahwa sebagaimana dalam Surat Gugatannya, Penggugat tidak ada menerangkan sejak kapan Penggugat mengetahui tentang adanya suatu putusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu berupa objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi ;
3. Bahwa sebagaimana juga dalam surat upaya administratif dari Penggugat yaitu melalui Surat Poltak Simanjuntak (kuasa dari M.Eslo Simanjuntak, Dkk) yang ditujukan ke Tergugat dan diterima Tergugat tanggal 07 Februari 2024 perihal Pernyataan Keberatan dan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor : 44/Pematang Siantar atas nama PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi juga tidak ada menerangkan sejak kapan Penggugat mengetahui pertama kali tentang objek sengketa ;
4. Bahwa sesuai surat pihak Penggugat sebagaimana Surat Kuasa Ahli Waris Sahat Mangara Simanjuntak nomor 01/K-AW/TJS/IX/2023 perihal Mohon Mediasi dan Ditindaklanjuti tanggal 27 September 2023 diketahui bahwa Penggugat ada menyinggung mengenai objek sengketa, dengan demikian Tergugat menilai bahwa penggugat mengetahui tentang objek sengketa setidaknya minimal tanggal 27 September 2023 ;
5. Bahwa diketahui sebagai berikut :

Halaman 37 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat mengetahui objek sengketa setidaknya minimal 27 September 2023;
- b. mengajukan upaya administratif/keberatan ke Tergugat pada 07 Februari 2024;
- c. Penggugat mengajukan upaya banding administratif ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Utara pada 19 April 2024;
- d. Gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan diterima tanggal 15 Mei 2024;

6. Bahwa apabila dihitung sejak Penggugat mengetahui objek sengketa tanggal 27 September 2023 sampai dengan Penggugat mengajukan upaya administrasi ke Tergugat tanggal 07 Februari 2024 dan upaya banding administratif, maka sudah melebihi batas waktu mengajukan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

7. Bahwa sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan baru dapat berwenang menerima dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara apabila upaya administratif telah dilaksanakan, hal tersebut sesuai Pasal 48 Ayat 1 dan ayat 2 yang berbunyi :

## Pasal 48

- (1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan administratif yang tersedia;
- (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan;

Halaman 38 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

8. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 yang berbunyi : Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif ;

9. Bahwa sebagaimana sesuai pasal 3 ayat 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 yang berbunyi : Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

10. Bahwa sebagaimana dalam pasal 75 ayat 1 dan ayat 2 dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

## Pasal 75

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

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

a. keberatan; dan

b. banding;

11. Bahwa adapun upaya keberatan dilakukan haruslah memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi : Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

12. Bahwa upaya banding administratif haruslah memenuhi ketentuann

Pasal 78 Ayat 1 yang berbunyi : "Keputusan dapat diajukan banding

Halaman 39 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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)



dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima”;

13. Bahwa apabila dikaitkan dengan fakta upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat dan dasar-dasar hukum diatas diketahui bahwa upaya administratif/keberatan maupun upaya banding administratif yang dilakukan oleh Penggugat telah melebihi batas waktu yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku mengenai syarat dan prosedur sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, maka sudah sangat jelas bahwa Gugatan Penggugat adalah cacat formil sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Medan memberikan putusan Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima/*Niet Onvankelijke verklaard* (NO);

**B. Eksepsi Kompetensi Absolut**

1. Bahwa Tergugat berpendapat terhadap Gugatan Penggugat mengandung unsur tidak memenuhi syarat formil dikarenakan terhadap permasalahan ini bukanlah wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Gugatannya merasa keberatan atas terbitnya objek sengketa;

3. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya angka IV Tentang Kepentingan Penggugat yang dirugikan diketahui pada pokoknya bahwa dengan diterbitkan oleh Tergugat objek sengketa, maka sebagai yang menguasai, merawat dan menempati tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa sejak tahun 1974, Penggugat merasa dirugikan haknya dikarenakan tidak dapat mensertipikatkan hak atas tanahnya;

4. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, sudah sangat jelas bahwa ada sengketa hak antara Penggugat sebagai yang menguasai tanah objek sengketa dengan Tergugat II Intervensi dikarenakan adanya

Halaman 40 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



hak-hak Penggugat yang dirugikan, dengan demikian sudah sepatutnya perkara ini terlebih dahulu diselesaikan secara keperdataan di Pengadilan Negeri;

5. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1993 yaitu *"Meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri karena merupakan sengketa perdata;*

6. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 445 K/TUN/2005 yaitu Masuknya sengketa hak atas tanah dalam kompetensi absolut peradilan perdata pada pengadilan umum berdasarkan *ratio legis*, bahwa peradilan umumlah yang berwenang memeriksa dan menentukan siapa subyek hukum pemilik hak atas tanah, keabsahan fisik tanah, baik menyangkut luas, serta bentuk tanah. *"Oleh karena masih adanya sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan peradilan umum, maka Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo";*

7. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 61 K/TUN/2006 yaitu *".... Maka terhadap tanah objek sengketa terdapat sengketa kepemilikan dan hal ini perlu diselesaikan melalui Peradilan Umum/Pengadilan Negeri";*

8. Bahwa dengan demikian, Tergugat memohon dan meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menerima Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) dan menyatakan bahwa yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri;

### **C. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Objek Sengketa**

1. Bahwa Tergugat menilai bahwa Penggugat tidak ada memiliki hubungan hukum dengan tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa

Halaman 41 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



sehingga dengan demikian tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan;

2. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya angka IV Tentang Kepentingan Penggugat yang dirugikan diketahui pada pokoknya bahwa dengan diterbitkan oleh Tergugat objek sengketa, maka sebagai yang menguasai, merawat dan menempati tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa sejak tahun 1974, Penggugat merasa dirugikan haknya dikarenakan tidak dapat mensertipikatkan hak atas tanahnya;

3. Bahwa Penggugat juga dalam Surat Gugatannya halaman 24 menerangkan bahwa Tergugat pernah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 407/III/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 yang menerangkan bahwa tanah yang terdaftar sebagai objek perkara dulunya merupakan Hak Erpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 Luas 2.754 M<sup>2</sup> atas nama *Het Bestuur Der Schoolvereeining in Simalongoen Te Pematang Siantar* dan menurut Penggugat bangunan bekas peninggalan dari *Het Bestuur Der Schoolvereeining in Simalongoen Te Pematang Siantar* masih berdiri kokoh;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat menilai bagaimana mungkin Penggugat mengklaim memiliki hak atas tanah diatas tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa sedang sudah sangat jelas bahwa atas tanah tersebut dahulunya adalah atas nama *Het Bestuur Der Schoolvereeining in Simalongoen Te Pematang Siantar* sesuai Hak Erpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 Luas 2.754 M<sup>2</sup> dan Penggugat tidak ada memiliki hubungan hukum ataupun membuktikan adanya perbuatan hukum antara Penggugat dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan *Het Bestuur Der Schoolvereeining in Simalongoen Te Pematang Siantar* selain dari pada hanya penguasaan atas tanah;

5. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Gugatan dari Penggugat,

Halaman 42 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adapun dasar dari Penggugat menguasai tanah yang terdaftar sebagai objek perkara adalah merupakan klaim penguasaan fisik tanah sejak tahun 1974 dari Orang Tua Penggugat yang bernama Sahat Mangara Tua Simanjuntak berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan;

6. Bahwa apabila dicermati dalam Surat Izin Perumahan (SIP) nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan tersebut yang ditujukan Letkol S.MT Simanjuntak diketahui bahwa pada kolom pemilik perumahan dan pemberi idzin pemilik atau perjanjian sewa menyewa adalah pihak P.N.P VII yang merupakan Perusahaan Negara Perkebunan VII, dengan kata lain benar bahwa tanah yang terdaftar sebagai objek perkara adalah bukan milik dari Penggugat;

7. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum yang jelas antara Penggugat dengan tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa, maka sudah sangat jelas tidak ada juga kepentingan Penggugat yang dirugikan;

8. Bahwa dengan demikian, Tergugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding untuk mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi tentang Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Tanah Objek Sengketa;

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat secara keseluruhan dikarenakan Penggugat bukanlah pihak yang memiliki hubungan hukum dengan tanah yang terdaftar sebagai objek perkara;
2. Bahwa sebagaimana dalam dalil jawaban Tergugat sebelumnya tentang bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa diketahui bahwa adapun dasar dari Penggugat mengklaim kepemilikan adalah berdasarkan penguasaan tanah

Halaman 43 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak orang tua Penggugat yang bernama Letkol S.MT Simanjuntak (Sahat Mangara Tua Simanjuntak) berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974;

3. Bahwa adapun sebagaimana di dalam keterangan Surat Izin Perumahan (SIP) nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 diketahui bahwa Perumahan tersebut yang ditujukan Letkol S.M.T Simanjuntak diketahui bahwa pada kolom pemilik perumahan dan pemberi idzin pemilik atau perjanjian sewa menyewa adalah pihak P.N.P VII yang merupakan Perusahaan Negara Perkebunan VII, dengan kata lain benar bahwa tanah yang terdaftar sebagai objek perkara adalah bukan milik dari orang tua Penggugat maupun Penggugat itu sendiri;

4. Bahwa hal tersebut dikuatkan oleh Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara Direktorat Agraria nomor 493.46284/9/83 tanggal 6 Sptember 1983 yang ditujukan kepada Walikotamadya KDH Tingkat II Up.Kepala Kantor Agraria perihal permohonan hak milik atas tanah seluas 2.774 M2 yang terletak di Jl. Simbolon No.2, Desa Teladan, Kecamatan Siantar Barat, Kotamadya Pematangsiantar atas nama Sahat Mangara Tua Simanjuntak yang dalam hal ini untuk menanggapi adanya usulan untuk diberikan hak milik kepada Sahat Mangara Tua Simanjuntak dimana dalam surat tersebut terhadap permohonan hak milik atas tanah dari Sahat Mangara Tua Simanjuntak belum dapat diproses dikarenakan pada pokoknya perlu penjelasan mengenai bukti hubungan/peralihan dari *Het Bestuur Der Schoolvereeinging in Simalongoen Te Pematang Siantar* dengan PNP VII sebagai pemilik tanah sesuai keterangan Surat Izin Perumahan (SIP) nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974;

5. Bahwa lagipula, Penggugat sebagaimana dalilnya menerangkan tanah yang diklaim miliknya sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982, juga tidak dapat menerangkan/membuktikan hubungan hukumnya dengan Hak Erpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 Luas 2.754 M<sup>2</sup> atas nama *Het Bestuur Der Schoolvereeinging in Simalongoen Te Pematang Siantar* ;

Halaman 44 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dengan demikian jelas bahwa tanah yang terdaftar sebagai objek perkara bukanlah milik dari orang tua Penggugat maupun Penggugat itu sendiri;
7. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa dalam hal menerbitkan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi telah memenuhi segala prosedur dan tata cara dalam proses pendaftaran tanah sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
8. Bahwa sebagaimana dalam informasi dan catatan pendaftaran tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi, diketahui bahwa objek sengketa terbit tanggal 26 Maret 1999 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara;
9. Bahwa adapun sesuai Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara diketahui bahwa adapun Tergugat II Intervensi diberikan hak guna bangunan atas 3 (tiga) bidang yang terdapat diwilayah Kota Pematangsiantar, Kecamatan Siantar Barat, Kelurahan Teladan yang salah satu dari ketiga bidang tanah tersebut adalah bidang tanah yang kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Objek Sengketa);
10. Bahwa sebagaimana dalam isi pokok menimbang Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :

Halaman 45 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara diterangkan bahwa atas dasar usulan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sesuai suratnya tanggal 17 Juni 1998 nomor : 550.2.912/6/98, nomor : 550.2.913/6/98 dan nomor : 550.2.914/6/98 kemudian Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengabulkan permohonan untuk diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Tergugat II Intervensi);

11. Bahwa sebagaimana dalam isi pokok menimbang Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara diterangkan juga bahwa bidang tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi adalah tanah negara yang telah dikuasai oleh Pemohon (Tergugat II Intervensi) dan telah terdaftar dalam daftar inventaris dari PT. Perkebunan Nusantara IV;

12. Bahwa sebagaimana dalam isi pokok menimbang Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara diterangkan juga bahwa tanah yang dimohonkan tidak ada sengketa dengan pihak lain ;

13. Bahwa atas dasar hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa segala prosedur dan syarat yang dibutuhkan dalam penerbitan objek sengketa telah terpenuhi;

14. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatannya halaman 11-21 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melaksanakan kepanitian pemeriksaan tanah berdasarkan 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, Peraturan Kepala Badan

Halaman 46 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

15. Bahwa terhadap dalil Penggugat diatas, Tergugat menyatakan bahwa terhadap dalil berdasarkan ketentuan peraturan diatas adalah keliru, tidak nyambung dan salah peraturan, dikarenakan peraturan-peraturan yang disebutkan oleh Penggugat diatas terbit setelah objek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi) terbit;

16. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatannya halaman 22 poin a yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak cermat dalam menyebutkan tanggal berakhir haknya objek sengketa sehingga hal tersebut bertentangan dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;

17. Bahwa terhadap dalil Penggugat diatas, Tergugat menyatakan terhadap dalil jangka waktu berakhirnya jangka waktu objek sengketa telah memenuhi persyaratan sebagaimana dalam ketentuan pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang didasari oleh Surat Keputusan pemberian hak yaitu Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara dimana terhadap objek sengketa diberikan jangka waktu haknya selama 30 tahun terhitung sejak tanggal penerbitan objek sengketa yaitu tanggal 26 Maret 1999 sampai dengan Maret 2029;

Halaman 47 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatannya halaman 23 poin b yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam Sertipikat Objek Sengketa, Tergugat hanya menyebutkan asal hak adalah Tanah Negara tanpa menyebutkan bahwa tanah tersebut berasal dari Hak Erpacht. Dengan demikian Tergugat dalam memproses permohonan objek sengketa tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah karena sebelumnya terhadap tanah tersebut Tergugat telah pernah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 yang menjelaskan bahwa tanah tersebut statusnya adalah Hak Erpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 Luas 2.754 M<sup>2</sup> atas nama *Het Bestuur Der Schoolvereeining in Simalongoen Te Pematang Siantar*;

19. Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat menyatakan sebagaimana dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 yang menjelaskan bahwa tanah tersebut statusnya adalah Hak Erpacht Verp. No.52 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1929 No.25 Luas 2.754 M<sup>2</sup> atas nama *Het Bestuur Der Schoolvereeining in Simalongoen Te Pematang Siantar* tidak ada menyebutkan mengenai status tanah dari tanah yang dimohonkan, akan tetapi menerangkan bahwa tanah tersebut adalah bekas Hak Erpacht Verp. No. 52 dan di keterangan lain dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut diterangkan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara dan belum di konversi;

20. Bahwa dengan demikian dalam pencantuman asal hak pada Sertipikat Objek Sengketa sudah tepat dengan mencantumkan bahwa tanah yang dimohonkan adalah tanah negara;

21. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatannya halaman 26 huruf d yang menyatakan pada pokoknya bahwa pada Surat Ukur Sertipikat Objek Sengketa dituliskan bahwa penunjuk batas adalah **ZAINI TAIBIN** bertindak atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) tanpa ada penjelasan status dari Zaini Taibin itu siapa dengan demikian telah melanggar ketentuan Pasal 17 ayat 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 48 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa terhadap dalil Penggugat diatas, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat melanggar pasal 17 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah keliru dikarenakan merujuk pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

## Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik;
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya di-laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik;
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Dan dalam penjelasan pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *"Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya"*;

23. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa dalam Surat Ukur dituliskan bahwa batas-batas ditunjuk oleh Zaini Taibin dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT.Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

Bahwa demikian dalam hal permohonan penerbitan Hak Atas Tanah tidak menutup kemungkinan dapat diajukan oleh yang bersangkutan maupun kuasanya sehingga status Zaini Taibin tidak bertentangan dengan Ketentuan;

24. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatannya halaman 27 sampai dengan halaman 30 huruf e dan f yang pada pokoknya menyatakan Tergugat menyalahi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikarenakan dalam Surat Ukur Sertipikat Objek Sengketa tidak mencantumkan batas-batas tanah dan ada

Halaman 49 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam penulisan dalam Surat Ukur yang menuliskan bahwa tanggal untuk sertipikat adalah tanggal 28-6-1999 padahal Sertipikat Objek terbit pada tanggal 26 Maret 1999;

25. Bahwa terhadap hal tersebut diatas, sebagaimana dalil jawaban Tergugat sebelumnya bahwa adapun Surat Ukur dari Sertipikat Objek sengketa adalah Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup>;

26. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum dan ketentuan hukum yang telah diterangkan oleh Tergugat diatas diketahui dan bahwa penertbitan objek sengketa telah memenuhi prosedur dan persyaratan dalam hal penerbitan hak atas tanah dan telah melalui 3 tahapan penerbitan hak atas tanah yaitu :

- a. Pengukuran : dibuktikan dengan adanya Surat Ukur objek sengketa yaitu : Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> ;
- b. Penetapan hak : adanya ditetapkan/diberikan hak atas tanah sebagaimana sesuai Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 tanggal 20 Oktober 1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara;
- c. Pendaftaran hak : yaitu telah diterbitkannya objek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi) dengan menyesuaikan data fisik dan yuridis tanah yang dimohonkan oleh PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero)/Tergugat II Intervensi;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil, alasan-alasan/dasar-dasar hukum fakta-fakta hukum dan uraian-uraian tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

Halaman 50 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima *Niet Onvankelijke verklaard* (NO);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan **Jawaban** secara elektronik pada tanggal 16 Juli 2024 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

### I. DASAR

1. Bahwa Tergugat II Intervensi masuk dalam perkara Nomor 60/G/2024/PTUN-MDN adalah melalui surat permohonan kuasanya BGN Law Firm Nomor: BGN/089/E/VI/2024, tanggal 25 Juni 2024;
2. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* melalui Putusan Sela tanggal 2 Juli 2024 telah menerima permohonan Kuasa Hukum PT. Perkebunan Nusantara IV untuk masuk dalam perkara Nomor 60/G/2024/PTUN-MDN sebagai pihak Tergugat II Intervensi, sehingga secara formal PT. Perkebunan Nusantara IV duduk sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini;

### II. DALAM EKSEPSI

#### A. Tentang Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*)

1. Bahwa pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatannya untuk membatalkan Sertipikat HGB No.44/Kelurahan Teladan atas nama Tergugat II Intervensi, tanggal 26 Maret 1999 ic. Objek Sengketa;

Halaman 51 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas terbitnya Objek Sengketa tersebut Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 15 Mei 2024 dengan Petitumnya yang meminta Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk menyatakan batal Sertipikat HGB No.44/Kelurahan Teladan atas nama Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat mengaku sebagai pihak yang menguasai secara fisik dan sudah menempati tanah dan bangunan objek sengketa a quo berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar yang diberikan kepada Sahat Mangaratua Simanjuntak semasa hidupnya (Orang Tua Penggugat), bukan kepada Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan SIP tersebut;
4. Bahwa dengan bersandar kepada SIP a quo, Penggugat dalam gugatannya halaman 32 huruf c. mendalilkan "Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Gambar Situasi tersebut membuktikan bahwa objek sengketa a quo adalah tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh Penggugat, sehingga sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang mempunyai hak prioritas (yang didahulukan) adalah Penggugat bukan PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero)";
5. Bahwa padahal dengan terang dan jelas dimuat dalam keterangan SIP a quo, SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak dapat menempati tanah dan bangunan objek sengketa karena adanya Persetujuan Tergugat II Intervensi ic PTPN IV d/h. PNP VII, selaku pemilik tanah dan bangunan objek sengketa dan SIP tersebut merupakan bentuk hubungan sewa menyewa serta pemberian SIP tersebut hanyalah untuk menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa, bukan untuk memilikinya;

Halaman 52 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





6. Bahwa sebagaimana dasar Pemberian SIP tersebut yakni PP 17 Tahun 1963 jo. PP 49 Tahun 1963, pada penjelasan Pasal 1 PP 49 Tahun 63 menyatakan bahwa "Perkataan 'mempergunakan' diartikan luas dan mencakup menempati, mendiami dan memakai";

7. Bahwa pada prinsipnya Surat Izin Perumahan (SIP) merupakan perikatan sewa menyewa yang diterbitkan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar pada waktu itu (tahun 1974), yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 dan Peraturan Menteri Sosial Nomor 7 Tahun 1965, dimana Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar diberi kewenangan untuk menyewakan tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi ic. PTPN IV d/h. PNP VII (Pemilik) dan SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak (Penyewa), yang saat itu masih merupakan Perusahaan Negara (bukan/belum berstatus BUMN);

8. Bahwa seandainya pun benar -quad non- Penggugat sebagai pihak yang menguasai secara fisik dan sudah menempati tanah dan bangunan objek sengketa a quo berdasarkan Surat Izin Perumahan SIP atas nama SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak tersebut, tentunya sudah tidak sejalan dengan maksud dan tujuan diberikannya SIP a quo, berhubung SIP tersebut bukan ditujukan kepada Penggugat;

9. Bahwa apalagi Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 5 angka (IV) dan halaman 7 huruf (a) pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merupakan ahli waris Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak (Pemegang SIP);

10. Bahwa tentunya salah dan keliru dalil Penggugat yang mengklaim tanah dan bangunan objek sengketa sebagai harta peninggalan/warisan dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak,

Halaman 53 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhubung tanah dan bangunan objek sengketa bukanlah miliknya, melainkan milik Tergugat II Intervensi ic. PTPN IV d/h. PNP VII, sebagaimana nyata-nyata tercantum pada SIP a quo yang menjadi dasar Alm. Sahat Mangara Tua Simanjuntak menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut semasa hidupnya;

11. Bahwa padahal tujuan diberikannya SIP a quo kepada SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak adalah hanya untuk menggunakan tanah dan bangunan Objek Sengketa, bukan untuk memilikinya (menghakinya) apalagi mewariskannya kepada Penggugat, dan sudah menjadi pengetahuan umum keberadaan Penggugat yang menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa dengan alasan sebagai ahli waris dari SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak adalah penguasaan tanah dan bangunan Objek Sengketa secara melawan hak;

12. Bahwa selain itu juga, dengan terang dan nyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada intinya termasuk menitikberatkan pada hal yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah dan bangunan Objek Sengketa;

13. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Yurisprudensi No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 dan Yurisprudensi No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang mana kaidah hukumnya lebih menitikberatkan KTUN yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah objek sengketa maka hal tersebut harus diperiksa dan ditetapkan oleh Peradilan Umum dalam perkara Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan untuk diperiksa dan diadili secara hukum yang berlaku di PTUN, agar mencegah terjadinya Putusan yang berbeda dimana akibat hukumnya berbeda;

Halaman 54 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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)



14. Bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22/K/TUN/1998 jo. 16 K/TUN/2000 jo. 93/K/TUN/1996 yang kaidah hukumnya menyatakan “Keputusan TUN yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang peradilan TUN, melainkan wewenang peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian yuridis tersebut diatas, dengan terang dan nyata Penggugat cenderung memperlakukan kepemilikan atas tanah dan bangunan Objek Sengketa dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah dan bangunan Objek Sengketa, sehingga berdasarkan Yurisprudensi diatas, maka sudah sepatutnya majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, oleh karenanya perkara ini harus ditolak atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata);

## **B. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Hukum Untuk Menggugat (Tidak Mempunyai *Legitima Persona Standi In Judicio*)**

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya halaman 5 poin IV.a. menyatakan “Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Maret 2024 dan Surat Kuasa tanggal 1 April 2024”;
2. Bahwa kemudian Penggugat mengaku sebagai pihak yang menguasai secara fisik dan sudah menempati tanah dan bangunan objek sengketa a quo berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar. Padahal patut diketahui

Halaman 55 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan disadari Penggugat bahwa penerbitan SIP tersebut adalah atas Persetujuan Tergugat II Intervensi ic PTPN IV d/h. PNP VII, selaku pemilik;

3. Bahwa salah dan keliru dalil Penggugat yang mengklaim tanah dan bangunan objek sengketa sebagai harta peninggalan/warisan dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak, berhubung tanah dan bangunan Objek Sengketa bukanlah miliknya dan tidak dapat diwariskan, melainkan milik Tergugat II Intervensi ic. PTPN IV d/h. PNP VII, sebagaimana nyata-nyata tercantum pada SIP a quo yang menjadi dasar Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;

4. Bahwa pada prinsipnya SIP a quo merupakan perikatan sewa menyewa yang diterbitkan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar pada waktu itu (tahun 1974), yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 dan Peraturan Menteri Sosial Nomor 7 Tahun 1965, dimana Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar diberi kewenangan untuk menyewakan tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi ic. PTPN IV d/h. PNP VII, yang saat itu masih merupakan Perusahaan Negara (bukan/belum berstatus BUMN);

5. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat bahwa SIP a quo diberikan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar kepada Sahat Mangaratua Simanjuntak semasa hidupnya, bukan kepada Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan SIP tersebut;

6. Bahwa pada angka 7 huruf a. SIP a quo dengan tegas mensyaratkan Pemegang SIP "Harus nyata-nyata menempati perumahan yang bersangkutan...", Oleh karena Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak telah meninggal dunia, maka sudah seharusnya berlaku ketentuan angka 8 SIP a quo, yang dengan

Halaman 56 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tegaskan menyatakan "S.I.P. batal demi hukum kalau salah satu syarat tersebut angka 7 tidak dipenuhi dan keterangan dalam S.I.P. ini tidak cocok dengan kenyataan";

7. Bahwa dengan demikian, menjadi sangat naif dan mengada-ada tindakan Penggugat yang telah menguasai tanah dan bangunan Objek Sengketa secara melawan hak, yaitu dengan mengklaim seolah-olah SIP a quo berlaku juga untuk dirinya dan/atau dapat menerimanya sebagai warisan -quad non-, bahkan berupaya untuk bisa menghaki tanah dan bangunan Objek Sengketa tersebut sebagai miliknya;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan argumentasi yuridis tersebut di atas, dengan terang dan nyata Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk menggugat (tidak mempunyai Legitima Persona Standing In Judicio), untuk itu Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk menggugat (tidak mempunyai Legitima Persona Standing In Judicio);

### C. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libell)

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya halaman 5 poin IV.a. menyatakan "Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Maret 2024 dan Surat Kuasa tanggal 1 April 2024";
2. Bahwa seandainya pun benar -quad non- Penggugat yang mengklaim tanah dan bangunan objek sengketa sebagai peninggalan/warisan dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak, tentunya tanah dan bangunan objek sengketa harusnya terlebih dahulu ditetapkan sebagai harta warisan Keluarga Penggugat oleh Pengadilan guna memastikan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa merupakan harta warisan peninggalan Orang Tua Penggugat;

Halaman 57 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat pada halaman 7 huruf (b) menyatakan bahwa "Penggugat adalah sebagai pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah negara bekas Hak Erfpacht Verp. 52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar) yang telah ditelantarkan dan tidak dikonversi oleh Pemegang haknya....";

4. Bahwa Penggugat tidak dengan jelas merumuskan posisinya sehingga terjadi pertentangan antara poin-poin posisinya satu dengan yang lainnya sehingga mengaburkan posita penggugat secara keseluruhan, hal mana pada satu sisi menyatakan bahwa objek sengketa tidak dikonversi berhubung tanah dan bangunan objek sengketa adalah bekas Hak Erfpacht Verp.52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simaeloengoen Te Pematang Siantar), namun disisi lainnya Dasar penguasaan Penggugat adalah berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang ditujukan kepada SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak yang seolah-olah dapat diwariskan kepada Penggugat -quad non-;

5. Bahwa padahal Objek Sengketa a quo, sebagaimana Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 504/HGB/BPN/98, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kota Madya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara, tanggal 20 Oktober 1998, status tanah yang dimohonkan Tergugat II Intervensi adalah Tanah Negara dan tidak ada kaitannya dengan bekas Hak Erfpacht Verp.52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simaeloengoen Te Pematang Siantar) apalagi dengan SIP a quo;

6. Bahwa selain itu, sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang pada satu sisi dengan terang dan nyata mengetahui Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal 26 Maret 1999, namun pada sisi lainnya pada Halaman 14 s/d 20 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan

Halaman 58 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bahwa 'Panita Pemeriksaan Tanah wajib melaksanakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohonkan dengan Pemohon' dengan menyandarkan peraturan perundangan-undangan yang terbit setelah Objek Sengketa di terbitkan, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2007, dan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021, semakin menunjukkan gugatan Penggugat menjadi kabur karena tidak sesuai/relevan dengan ketentuan perundang-undangan tentang proses penerbitan Objek Sengketa yang saat itu belum terbit;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil gugatan Penggugat yang mempermasalahkan objek sengketa dengan bersandarkan SIP a quo yang dahulunya bekas bekas Hak Erfpacht Verp.52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simaeloengoen Te Pematang Siantar), padahal tanah dan bangunan Objek Sengketa merupakan Tanah Negara semakin menunjukkan gugatan Penggugat menjadi kabur, untuk itu Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) dengan alasan Gugatan Kabur (Obscuur Libell);

### **III. DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis menjadi bagian dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak harus Tergugat II Intervensi dalilkan kembali dalam jawaban pokok perkara;
  - Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal hal yang diakui secara tegas;
1. Bahwa yang menjadi dasar klaim Penggugat atas tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah Penggugat sebagai ahli waris Alm.

Halaman 59 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sahat Mangaratua Simanjuntak berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Maret 2024 dan Surat Kuasa tanggal 1 April 2024;

2. Bahwa kemudian Penggugat mengaku sebagai pihak yang menguasai secara fisik dan sudah menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa a quo berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar atas nama Letkol. SMT. Simanjuntak (Alm Sahat Mangara Tua Simanjuntak alias SMT Simanjuntak ic. orang tua Penggugat). Padahal patut diketahui dan disadari Penggugat bahwa penerbitan SIP tersebut adalah atas Persetujuan Tergugat II Intervensi ic PTPN IV d/h. PNP VII, selaku pemilik tanah dan bangunan objek sengketa dan SIP tersebut merupakan bentuk hubungan sewa menyewa serta pemberian SIP tersebut hanyalah untuk menggunakan tanah dan bangunan objek sengketa, bukan untuk memilikinya;

3. Bahwa salah dan keliru dalil Penggugat yang mengklaim tanah dan bangunan Objek Sengketa sebagai harta peninggalan/warisan dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak, berhubung tanah dan bangunan Objek Sengketa bukanlah miliknya, melainkan hak Tergugat II Intervensi ic. PTPN IV d/h. PNP VII, sebagaimana nyata-nyata tercantum pada SIP a quo dan Nota Dinas tertanggal 21 Desember 1974 yang menjadi dasar Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa tersebut;

4. Bahwa pada prinsipnya Surat Izin Perumahan (SIP) merupakan perikatan sewa menyewa yang diterbitkan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar pada waktu itu (tahun 1974), yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 dan Peraturan Menteri Sosial Nomor 7 Tahun 1965, dimana Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar diberi kewenangan untuk

Halaman 60 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menyewakan tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi ic. PTPN IV d/h. PNP VII, yang saat itu masih merupakan Perusahaan Negara (bukan/belum berstatus BUMN);

5. Bahwa terang dan nyata dalam gugatannya sebagaimana diakui oleh Penggugat bahwa SIP a quo diberikan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya P. Siantar kepada Sahat Mangaratua Simanjuntak semasa hidupnya, bukan kepada Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan SIP tersebut;

6. Bahwa sebagaimana ketentuan pada angka 7 huruf a. SIP a quo dengan tegas mensyaratkan Pemegang SIP "Harus nyata-nyata menempati perumahan yang bersangkutan...". Oleh karena Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak telah meninggal dunia, maka sudah seharusnya berlaku ketentuan angka 8 SIP a quo, yang dengan tegas menyatakan "S.I.P. batal demi hukum kalau salah satu syarat tersebut angka 7 tidak dipenuhi dan keterangan dalam S.I.P. ini tidak cocok dengan kenyataan";

7. Bahwa salah dan keliru dalil Penggugat mengklaim sebagai yang berhak atas tanah dan bangunan Objek Sengketa berdasarkan warisan dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak alias SMT Simanjuntak, berhubung tanah dan bangunan Objek Sengketa bukan miliknya namun senyatanya merupakan hak Tergugat II Intervensi, sebagaimana dimaksud Sertipikat HGB Nomor 44/Kelurahan Teladan ic. Objek Sengketa a quo;

8. Bahwa meskipun secara prinsip pemberian SIP merupakan penyewaan tanah dan bangunan Objek Sengketa sejak tahun 1974, namun Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak alias SMT Simanjuntak tidak pernah membayar uang sewa sebagaimana pernyataan yang dituangkannya dalam Surat Keterangan tanggal 26 Juni 1982;

9. Bahwa namun demikian, bukan berarti SMT Simanjuntak dapat menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa secara bebas sebagaimana layaknya pemilik rumah, melainkan tetap diawasi dan

Halaman 61 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



dimonitor oleh Pemerintah Daerah cq. Kepala Wilayah Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Tingkat I Sumatera Utara agar SMT Simanjuntak melakukan perawatan sepantasnya terhadap tanah dan bangunan Objek Sengketa;

10. Bahwa terhadap keadaan tersebut, Tergugat II Intervensi hingga saat perkara ini digelar, sedang dan masih mengupayakan agar Objek Sengketa yang sudah tercatat sebagai asset Perusahaan Tergugat II Intervensi (Negara/BUMN) agar dapat dikembalikan dari penguasaan secara melawan hak oleh Penggugat;

11. Bahwa sebagaimana pada tahun 1995 Tergugat II Intervensi telah berupaya secara non litigasi agar Penggugat mengosongkan tanah dan bangunan Objek Sengketa, yang dalam proses tersebut Penggugat dengan terang dan nyata mengakui kepemilikan tanah dan bangunan Objek Sengketa merupakan hak Tergugat II Intervensi, sebagaimana Hasil Rapat Tanggal 12 September 1995 Mengenai Rumah Jalan Simbolon No.1 (d/h No.2) Pematangsiantar Yang Ditempati Keluarga Alm. Letkol SMT Simanjuntak Sesuai Dengan Permohonan Yang Menyewa (Yang Diberi Kuasa Kepada Sdr. Junjungan SBP Simanjuntak tertanggal 12 September 1995;

12. Bahwa demikian pula pada tanggal 22 Januari 2024, dalam proses penyelesaian sengketa secara non litigasi (mediasi) yang dilaksanakan oleh Kepala Kejaksaan Negeri Pematangsiantar selaku Jaksa Pengacara Negara, dimana Penggugat menyadari telah menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa sebagai hak dari Tergugat II Intervensi;

13. Bahwa bahkan dalam proses mediasi tersebut ditemukan fakta bahwa terhadap sebagian dari areal tanah Objek Sengketa diduga telah disewakan oleh salah seorang keturunan/ahli waris (Alm) Letkol Simantunjak kepada pihak ketiga secara melawan hak, yaitu dengan tanpa sepengetahuan dan seizin dari Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak, yang untuk penyelesaiannya telah diserahkan kepada

Halaman 62 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kejaksaan Negeri Pematangsiantar, sebagaimana Surat Tergugat II Intervensi Nomor: 2SKH/X/225/IV/2024, perihal Laporan Dugaan Tindak Pidana Korupsi atas Penyewaan Aset PT Perkebunan Nusantara IV Regional II di Jalan Simbolon No.2 Kota Pematangsiantar dan Surat Perintah Penyelidikan Kepala Kejaksaan Negeri Pematangsiantar Nomor: PRINT.LID-03/I.2.12/Fd.1/05/2024 tanggal 14 Mei 2024;

14. Bahwa dengan demikian, menjadi sangat naif dan mengada-ada tindakan Penggugat yang telah menguasai dan mengusahai tanah dan bangunan Objek Sengketa secara melawan hak, bahkan berupaya untuk bisa menghaki Objek Sengketa tersebut sebagai miliknya;

15. Bahwa keliru dan salah dalil Penggugat pada halaman 7 poin V.b. gugatannya, yang pada pokoknya mengklaim sebagai pihak yang menguasai secara fisik bidang tanah negara bekas Hak Erfpacht Verp.52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar) yang tidak diurus dan telah ditelantarkan serta tidak dikonversi oleh bekas pemegang haknya dan Penggugat mengklaim sudah menempati tanah tersebut berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar, yang dengan keadaan tersebut bukan berarti Tergugat II Intervensi menjadi kehilangan haknya atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, sebagaimana Penggugat telah menuntut pembatalan atas Objek Sengketa;

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat atas tanah terlantar, hingga saat ini tidak ada penetapan yang dikeluarkan oleh Negara yang menetapkan tanah Objek Sengketa sebagai tanah terlantar, sebagaimana menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;

17. Bahwa dalil Penggugat terkait tidak dikonversinya oleh pemegang haknya sebagai dalil Penggugat memohon pembatalan atas Objek Sengketa merupakan dalil yang mengada-ada;

Halaman 63 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



18. Bahwa ketentuan terkait konversi atas hak-hak barat, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menegaskan bahwa "Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara", sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan untuk diterbitkannya Objek Sengketa terhadap tanah dan bangunan Objek Sengketa pada tanggal 25 Nopember 1996 dan pada saat itu status tanah dan bangunan Objek Sengketa sudah merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (tanah negara), sehingga dengan demikian tidak ada kaitannya dengan ketentuan konversi hak-hak Barat, sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

19. Bahwa adalah tepat dan benar sebagaimana telah dituangkan dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 504/HGB/BPN/98 tentang Pemberian Hak Bangunan atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) atas Tanah di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara, pada konsideran Menimbang: huruf b. menyatakan "Bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang dimohon tersebut adalah tanah Negara yang sudah dikuasai pemohon, telah tercatat sebagai aset dalam daftar Perusahaan PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) dan tidak ada sengketa dengan pihak lain serta apabila ada tuntutan atau gugatan dikemudian hari menjadi tanggung jawab Pemohon untuk menyelesaikannya sebagaimana diuraikan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Tanah..";

20. Bahwa sangat naif dan mengada-ada dalil Penggugat yang mengklaim sudah menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa tersebut berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor  
Halaman 64 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar, berhubung SIP a quo bukan merupakan bukti kepemilikan, melainkan hanya sebatas hak sewa, dan itupun bukan atas nama Penggugat dan tidak ada nama Penggugat tercantum dalam SIP a quo;

21. Bahwa apalagi sebagaimana pengakuan Penggugat prinsipal sendiri dalam gugatannya ternyata beralamat di Jl. Perjuangan No.21, Kelurahan Sidorame Timur, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara, bukan beralamat di Jalan Simbolon No.2 Pematangsiantar ic. tanah dan bangunan Objek Sengketa, hal yang demikian cukup membuktikan tidak benar Penggugat menempati tanah dan bangunan Objek Sengketa;

22. Bahwa di dalam SIP a quo yang tercantum nama yang diberi izin menempati (menyewa) adalah Letkol. SMT Simanjuntak, dan tidak ada ketentuan izin menempati (menyewa) tersebut dapat dilanjutkan oleh keturunan/ahli warisnya. Justru yang ada diatur bahwa "Idzin diberikan dengan syarat harus nyata-nyata menempati perumahan yang bersangkutan" (vide angka 7 huruf a. SIP a quo) dan "S.I.P. batal demi hukum kalau salah satu syarat tersebut angka 7 tidak dipenuhi dan keterangan dalam S.I.P. ini tidak cocok dengan kenyataan" (vide angka 7 huruf a. SIP a quo), maka berdasarkan ketentuan tersebut dan setelah meninggalnya Alm. Sahat Mangara Tua Simanjuntak alias. SMT Simanjuntak, maka SIP a quo menjadi batal demi hukum, dan sudah seharusnya tanah dan bangunan Objek Sengketa dikembalikan kepada Tergugat II Intervensi;

23. Bahwa tidak benar "Penguasaan fisik objek sengketa a quo oleh Penggugat dengan itikad baik", sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 8 huruf d gugatannya. Berhubung penguasaan fisik yang dibenarkan adalah oleh Alm. Sahat Mangara Tua Simanjuntak alias. SMT Simanjuntak semasa hidupnya berdasarkan SIP a quo, bukan

Halaman 65 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



kepada Penggugat yang tidak ada kaitan/tercantum dalam SIP a quo;

24. Bahwa apalagi sebagaimana dengan terang dan nyata dituduhkan oleh Penggugat, penguasaan dan pengusahaan tanah dan bangunan Objek Sengketa oleh Alm. Sahat Mangara Tua Simanjuntak alias. SMT Simanjuntak semasa hidupnya justru menunjukkan itikad tidak baiknya untuk bisa menghaki tanah dan bangunan Objek Sengketa, sebagaimana diuraikan Penggugat pada halaman 31 s/d 33 gugatannya, yaitu semasa hidupnya Alm. Sahat Mangara Tua Simanjuntak alias. SMT Simanjuntak pernah mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan bangunan Objek Sengketa kepada Tergugat berdasarkan SIP a quo, padahal terang dan nyata di dalam SIP a quo itu sendiri dengan tegas menyatakan pemilik tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah PNP VII sekarang PTPN IV Region II ic. Tergugat II Intervensi, hal mana mengakibatkan permohonan tersebut ditolak;

25. Bahwa terkait Penggugat menempati Objek Sengketa a quo sejak tahun 1974 sampai dengan gugatan ini diajukan dengan menguasai, merawat, dan menempati, Objek Sengketa a quo tanpa ada pihak lain yang menghalanginya, sepanjang hal tersebut dilaksanakan oleh Alm. Sahat Mangara Tua Simanjuntak alias. SMT Simanjuntak semasa hidupnya, tentu merupakan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik, meskipun beberapa perawatan dan perbaikan tersebut baru dilaksanakannya atas saran dan anjuran segera dari Pemerintah Daerah terkait yang memberikan SIP a quo atas tanah milik Tergugat II Intervensi;

26. Bahwa salah dan keliru dalil gugatan Penggugat pada halaman 11 s/d 20 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa 'Panita Pemeriksaan Tanah wajib melaksanakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohonkan dengan Pemohon' dalam proses penerbitan

Halaman 66 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa harus berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2007, dan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 18 Tahun 2021, padahal peraturan perundangan-undangan tersebut belum ada pada saat Objek Sengketa di terbitkan;

27. Bahwa penerbitan Objek Sengketa adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 504/HGB/BPN/98, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) Atas Tanah Di Kota Madya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara, tanggal 20 Oktober 1998, yang dalam penerbitannya menyandarkan pada ketentuan Undang-Undang No 5 Tahun 1960, Undang-Undang No 21 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, Keputusan Presiden Nomor 122/M Tahun 1998, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 jo. No. 6 Tahun 1996.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan dalam uraian eksepsi dan jawaban pokok perkara diatas;

Dengan ini Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Dan Mengabulkan Eksepsi Dari Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya;

Halaman 67 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini kepada Pengugat;

Bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik pada tanggal 23 Juli 2024 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara elektronik pada tanggal 30 Juli 2024 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya secara elektronik pada tanggal 30 Juli 2024 untuk mempersingkat uraian putusan ini, Replik dan Duplik tersebut tidak dimasukkan dalam uraian Putusan ini, akan tetapi dianggap sebagai bagian dari putusan ini ;

Bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya dan atau fotokopinya, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan diberi tanda Bukti P-1 s.d P-32.l adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Surat Pernyataan ahli waris 13 Maret 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Surat Kuasa tanggal 1 April 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Keterangan No. 125/DIKUP/1985 tanggal 5 Desember 1985, (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Surat Nota Tamu tanggal 5 Pebruari 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Surat Pernyataan Keberatan dan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44/Pematang Siantar an. PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi tanggal 5 Pebruari 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Tanda terima surat tanggal 07 Februari 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Surat banding administrasi atas jawaban Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar atas surat

Halaman 68 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pernyataan keberatan dan permohonan pembatalan  
sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Pematang  
Siantar an PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV  
karena cacat administrasi No. 24/ESM/S/IV/2024  
tanggal 19 April 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Risalah pemeriksaan tanah tanggal 3 Agustus 1982,  
(fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Surat Kantor Urusan Perumahan Kabupaten  
Simalungun/ Kotamadya Pematang Siantar No.  
210/D/KUP/1974 Hal : Segi historis (sejarah)  
penempatan rumah Jalan Simbolon No. 2 P. Siantar  
tanggal 7 Desember 1974, (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-10 : Surat Keterangan pendaftaran tanah No.  
407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982,  
(fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti P-11 : Surat kepada Kepala Kantor Agraria Kotamadya  
Pematang Siantar Perihal : permohonan  
pengukuran atas sebidang tanah di Jalan Simbolon  
No. 2 P.Str tanggal 2 Januari 1982, (fotokopi sesuai  
dengan asli);
12. Bukti P-12 : Gambar Situasi (Surat ukur sementara) tanggal 4  
Agustus 1982, (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P-13 : Berita acara pemeriksaan tanggal 23 Desember  
1974, (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Berita acara pemeriksaan ulang tanggal 27 Pebruari  
1982, (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Surat Dinas Pekerjaan Umum Prop. Daerah TK. I  
Sum.Utara Wilayah II No. 4694/II/ged/327/81-82  
Ikwal : Rumah tempat tinggal Jln. Simbolon No. 2  
Pematang Siantar tanggal 5 maret 1982, (fotokopi  
sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Surat perjanjian pekerjaan perbaikan rumah tanggal  
10 Januari 1975, (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan  
Bangunan Tahun 1995 tanggal 15 Mei 1995,  
(fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 69 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

18. Bukti P-18 : Surat Keterangan kawin tanggal 24 Nopember 1981, (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P-19 : Surat Keterangan tanggal 26 Juni 1982, (fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Surat pengesahan tanda bukti diri daftar keluarga DLL tanggal 22 Februari 1984, (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Surat Persaksian tanggal 4 Oktober 1985, (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Surat Persaksian tanggal 5 Oktober 1985, (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti P-23 : Surat ditujukan kepada Kepala Wilayah II Dinas P.U Propinsi Dati-I Sumatera Utara Perihal : Rumah di jalan Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 24 Februari 1982, (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti P-24 : Kwitansi perbaikan rumah Jalan Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 25 Januari 1975, (fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti P-25 : Kwitansi perbaikan rumah Jalan Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 15 Februari 1975, (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti P-26 : Kwitansi perbaikan rumah Jalan Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 15 Maret 1975, (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P-27 : Surat Kepala Kantor Agraria Pematang Siantar yang ditujukan kepada Pimpinan PNP. VII No. 1185/4/HP-VIII/1982 Ikhwil : Permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan : Simbolon P. Siantar tanggal 3 Agustus 1982, (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P-28 : Piagam surat tanda Djasa Pahlawan tanggal 5 Oktober 1958, (fotokopi dari fotokopi);
29. Bukti P-29 : Piagam Surat tanda penghargaan Satyalantjana Kesetiaan 24 tahun tanggal 5 Oktober 1969, (fotokopi dari fotokopi);
30. Bukti P-30 : Surat Tanda Kehormatan tanggal 5 Oktober 1954, (fotokopi dari fotokopi);
31. Bukti P-31 : Ucapan terima kasih tanggal 25 Nopember 1982, Halaman 70 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti P-32.a : KTP atas nama Drs.M.Eslo Simanjuntak,  
(fotokopi sesuai leges);
33. Bukti P-32.b : KTP atas nama Johannes Julian BP Simanjuntak,  
(fotokopi sesuai leges);
34. Bukti P-32.c : KTP atasnama Firly Anggita M.S Simanjuntak,  
(fotokopi sesuai leges);
35. Bukti P-32.d : KTP atas nama Christina Tumiar Hutahuruk,  
SE, (fotokopi sesuai leges);
36. Bukti P-32.e : KTP atas nama MHD. Denny Ramadhan  
Simanjuntak, (fotokopi sesuai leges);
37. Bukti P-32.f : KTP atas nama Syarifah, SH, (fotokopi sesuai  
leges);
38. Bukti P-32.g : KTP atas nama Maysitha Simanjuntak, (fotokopi  
sesuai leges);
40. Bukti P-32.h : KTP atas nama Khosyalia Devi, SE, (fotokopi sesuai  
leges);
41. Bukti P-32.i : KTP atas nama Gabriella Junike Maria Azalia  
Simanjuntak, (fotokopi sesuai leges);
42. Bukti P-32.j : KTP atas nama Johannes Nelson Simanjuntak,  
(fotokopi sesuai leges);
43. Bukti P-32.k : KTP atas nama Johannes Nelson Simanjuntak,  
(fotokopi sesuai leges);
44. Bukti P-32.l : KTP atas nama Yanti R. Marpaung, (fotokopi sesuai  
leges);

Bahwa untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya dan atau fotokopinya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan diberi tanda Bukti T-1 s.d T-8 adalah sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor 44/Teladan  
atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV, (fotokopi  
sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Pernyataan keberatan dan permohonan  
pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No.  
Halaman 71 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



- 44/Pematang Siantar an. PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar Nomor : B/MP.01.02/69-12.72/II/2024 Hal : Pernyataan Keberatan dan permohonan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 44/Pematang Siantar atas nama PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi tanggal 19 Februari 2024, (fotokopi sesuai print out);
4. Bukti T-4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar Perihal : Mohon mediasi dan ditindak lanjuti, tanggal 23 Oktober 2023, (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Surat Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pematang Siantar Nomor : 986/HM-VII/1982 Perihal : Permohonan hak milik an. Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 7 Agustus 1982, (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T-6 : Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara Direktorat Agraria Nomor : 593.4284/9/83 Perihal : Permohonan Hak Milik atas tanah seluas 2,744 M2 terletak di Jln Simbolon No. 2 Desa Teladan, Kecamatan Siantar Barat Kotamadya Pematang Siantar atas nama Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 6 September 1983, (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T-7 : Surat Kuasa tanggal 30 Agustus 2023, (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T-8 : Surat Izin Perumahan (S.I.P) No. 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974, (fotokopi dari fotokopi);
- Bahwa untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi

Halaman 72 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya dan atau fotokopinya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan diberi tanda Bukti T.II.Intervensi-1 s.d T.II.Intervensi-26 adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intervensi-1 : Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (PERSERO) atas tanah di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara, (fotokopi dari fotokopi);
  2. Bukti T.II.Intervensi-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Kelurahan Teladan, Kecamatan Siantar Barat, Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara diterbitkan tanggal 26 Maret 1999, (fotokopi sesuai dengan asli);
  3. Bukti T.II.Intervensi-3 : Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor : 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974, (fotokopi dari fotokopi);
  4. Bukti T.II.Intervensi-4 : Nota Dinas tanggal 21 Desember 1974, (fotokopi dari fotokopi);
  5. Bukti T.II.Intervensi-5 : Surat Keterangan tanggal 26 Juni 1982, (fotokopi dari fotokopi);
  6. Bukti T.II.Intervensi-6 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 tahun 1963 tentang pokok-pokok pelaksanaan peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang Perumahan, (fotokopi dari fotokopi);
  7. Bukti T.II.Intervensi-7 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 49 tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa Perumahan, (fotokopi dari fotokopi);
  8. Bukti T.II.Intervensi-8 : Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara Direktorat Agraria Nomor : 593.4284/9/83 Perihal : Permohonan Hak Milik atas tanah seluas 2,744 M2 terletak di
- Halaman 73 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

Jln Simbolon No. 2 Desa Teladan, Kecamatan  
Siantar Barat Kotamadya Pematang Siantar atas  
nama Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 6  
September 1983, (fotokopi dari fotokopi);

9. Bukti T.II.Intervensi-9 : Surat Sekretariat Kotamadya/Daerah  
Nomor :

181.2/5828 Perihal : Pengosongan rumah jalan  
Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 31  
Agustus 1995, (fotokopi dari fotokopi);

10 Bukti T.II.Intervensi-10 : Hasil rapat tanggal 12 September 1995  
mengenai rumah jalan Simbolon no. 1 (D/n No.  
2) Pematangsiantar yang ditempati keluarga Alm.  
Letkol SMT Simanjuntak sesuai dengan  
permohonan yang menyewa (yang diberi kuasa  
kepada SDR. Junjungan SBP Simanjuntak  
tanggal 12 September 1995, (fotokopi dari  
fotokopi);

11 Bukti T.II.Intervensi-11 : Surat Sekretariat Kotamadya/daerah Nomor :  
181.2/264/KUP/1995 Perihal : Peringatan I  
tanggal Oktober 1995, (fotokopi dari fotokopi);

12 Bukti T.II.Intervensi-12 : Berita Acara tanggal 4 Oktober 1995, (fotokopi  
dari fotokopi);

13 Bukti T.II.Intervensi-13 : Surat PT. Perkebunan VII (PERSERO) Nomor :  
07.09/X/164/1995 Perihal : Rumah jalan  
Simbolon No.2 pematang Siantar tanggal 10  
Oktober 1995, (fotokopi dari fotokopi);

14 Bukti T.II.Intervensi-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2017  
dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB  
tahun 2017, (fotokopi dari fotokopi);

15 Bukti T.II.Intervensi-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2018  
dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB  
tahun 2018, (fotokopi dari fotokopi);

16 Bukti T.II.Intervensi-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Halaman 74 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2019 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2019, (fotokopi dari fotokopi);
- 17 Bukti T.II.Intervensi-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2020 dan Surat Tanda Setoran (STS) Pembayaran Penerimaan Kas tahun 2020, (fotokopi dari fotokopi);
- 18 Bukti T.II.Intervensi-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2021 dan Surat Tanda Setoran (STS) Pembayaran Penerimaan Kas tahun 2021, (fotokopi sesuai dengan asli);
- 19 Bukti T.II.Intervensi-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2022 dan Surat Tanda Setoran (STS) Pembayaran Penerimaan Kas tahun 2022, (fotokopi sesuai dengan asli);
- 20 Bukti T.II.Intervensi-20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2023 dan Surat Tanda Setoran (STS) Pembayaran Penerimaan Kas tahun 2023, (fotokopi sesuai dengan asli);
- 21 Bukti T.II.Intervensi-21 : Surat Edaran Nomor : SE-14/MBU/10/2021 Tentang Percepatan Program sertifikasi dan penertiban aset tanah dan bangunan BUMN, (fotokopi dari fotokopi);
- 22 Bukti T.II.Intervensi-22 : Berita Acara peninjauan lokasi aset milik PT Perkebunan Nusantara IV tanggal 31 Mei 2023, (fotokopi dari fotokopi);
- 23 Bukti T.II.Intervensi-23 : Berita Acara penyelesaian permasalahan aset PT Perkebunan Nusantara IV tanggal 12 Juni 2023, (fotokopi sesuai dengan asli);
- 24 Bukti T.II.Intervensi-24 : Berita Acara penyelesaian permasalahan aset PT Perkebunan Nusantara IV tanggal 22 Januari

Halaman 75 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 25 Bukti T.II.Intervensi-25 : 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);  
Berita Acara Rapat terkait tindak lanjut pelaksanaan bantuan hukum non litigasi atas aset milik PT Perkebunan Nusantara IV di kota Pematangsiantar tanggal 27 Pebruari 2024, (fotokopi dari fotokopi);
- 26 Bukti T.II.Intervensi-26 Surat Memo Elektronik Nomor : 2AKN/2SKH/eM-607/VIII/2024 Perihal : Data Aset Jln. Simbolon dan Jln. Ade Irma tanggal 27 Agustus 2024, (fotokopi B.E);

Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. Keterangan saksi : LISTEN TUMIUR PARDEDE;

- Bahwa ayah saksi merupakan kerabat dari Almarhum Sahat Mangara Tua Simanjuntak;
- Bahwa saksi sering bermain di sekitar tanah objek sengketa dan pernah beberapa kali diajak oleh orangtua saksi berkunjung ke rumah Sahat Mangara Tua Simanjuntak di Jalan Simbolon no. 2 Pematang Siantar;
- Bahwa Saksi dulu tinggal di Jalan Sutomo dan membuka toko obat Selamat;
- Bahwa setahu saksi Sahat Mangara Tua Simanjuntak tetap tinggal di Jalan Simbolon No. 2;
- Bahwa sebelah Timur asset resort GKPI, dibelakang rumah Dinas Walikota Pematangsiantar dan kanan Depari dan didepan Jalan Simbolon;
- Bahwa saksi tidak tahu darimana Sahat Mangara Tua Simanjuntak memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Sahat Mangara Tua Simanjuntak pernah mengurus sertipikat ke kantor BPN;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun rumah tersebut;

2. Keterangan saksi : LISBETH TUMIAR PARDEDE;

Halaman 76 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ayah saksi merupakan kerabat dari Almarhum Sahat Mangara Tua Simanjuntak;
  - Bahwa saksi memang sering kearah situ, karena saksi punya banyak teman disitu, sebelah timur rumah resort GKPI, sebelah barat Depari karena saksi sering naik sepeda motor ke rumah teman saksi sekitar rumah itu;
  - Bahwa saksi tidak tahu darimana Sahat Mangara Tua Simanjuntak memperoleh tanah dan bangunan itu;
  - Bahwa saksi tidak tahu Sahat Mangara Tua Sianjuntak ada pernah mengurus sertipikat ke kantor BPN;
  - Bahwa rumah yang ditempati waktu kecil itu memang rumah bangunan Belanda dan di dalamnya sudah di renov;
  - Bahwa saksi kenal dengan anak-anak Sahat Mangara Tua Simanjuntak;
3. Keterangan saksi : POLTAK SIMANJUNTAK;
- Bahwa saksi tahu tentang objek sengketa rumah di jalan Simbolon NO. 2 Pematangsiantar;
  - Bahwa rumah Jalan Simbolon No. 2 di Siantar itu milik keluarga, pertama saya 76 pensiun, kedua ibu saksi tahun 61 meninggal disitu sejak tahun 1974;
  - Bahwa tahun 1982 Sahat Mangara Tua Simanjuntak sedang memperjuangkan rumah di jalan Simbolon No. 2 dan saksi menyarankan untuk melihat peraturan dan undang-undang yang mengatur tentang rumah;
  - Bahwa saksi pensiunan dari PT.Asuransi Jiwa Senayang;
  - Bahwa abang saksi menguasai rumah itu sejak tahun 1978 kalau tidak salah bulan Desember;
  - Bahwa saksi sering ke rumah Jalan Simbolon dan terakhir pada waktu istri nya abang saksi meninggal dunia saksi ada;
  - Bahwa SMT Simanjuntak pernah menjelaskan kepada saksi dan saksi melihat dokumennya dan mengikuti prosedur yang berlaku dan meminta permohonan, kemudian diberikan oleh Pemerintah Kota

Halaman 77 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematangsiantar itu Surat Izin Perumahan doberikan kepada SMT dengan syarat-syarat;

- Bahwa batas-batas rumah di jalan Simbolon nomor 2, saksi tahu hanya dibelakang rumah itu rumah Dinas Wali Kota, terus yang kedua itu ada Pimpinan tertinggi gereja GKPI di belakang;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kontrak atau surat yang memberikan izin almarhum SMT. Simanjuntak dan keluarga tinggal disitu sebagai pengontrak atau penyewa;

Tergugat II Intervensi mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. Keterangan saksi : DEWI HARTINI SITUMORANG;

- Bahwa saksi tahu tentang rumah di jalan Simbolon No. 2 sejak saksi bekerja di Sekolah Taman Asuhan milik PTP VII yang tidak jauh dari lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi bekerja di Taman Asuhan sejak tanggal 21 April 1994 sampai saksi pensiun 1 Maret 2024;
- Bahwa perwakilan dari PTP 7 itu untuk membayar PBB jadi setiap tahun itu kami membayar PBB, PBB itu kami serahkan ke PTP 7 yang membayar jadi kami tahu itu milik PTP 7;
- Bahwa saksi pernah membaca PBB, karena diantara PBB rumah Jalan Simbolon paling mahal sementara yang nempatin bukan kami;
- Bahwa Kantor PTP VII dahulu berada di Bah Jambi Kabupaten Simalungun;
- Bahwa saksi bekerja di bagian tata usahanya;

2. Keterangan saksi : HAIDIR YUSUF SIREGAR;

- Bahwa saksi tahu hari ini di hadirkan terkait masalah sengketa kepemilikan rumah di jalan Simbolon;
- Bahwa saksi dulu bekerja di PTPN dari tahun 1996 sampai tahun 2022;

Halaman 78 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu lokasi tersebut milik PTPN dari PBB karena kebetulan di sekolah kepala sekolah tata usaha selalu yang membayar PBB;
- Bahwa saksi bekerja di SMP Taman Asuhan sejak tahun 1996 sampai 2018;
- Bahwa Saksi tidak Kenal dengan SMT Simanjuntak;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada tanaman anggrek;

### 3. Keterangan saksi : SYAMSIAH SARAGIH;

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Kelurahan Teladan sejak tahun 1981 sampai tahun 2019;
- Bahwa saksi kenal dengan Yahya manik;
- Bahwa rumah Jalan Simbolon No.2 dulunya yang menempati adalah keluarga Kolonel Simanjuntak;
- Bahwa saksi tidak tahu kepemilikannya;
- Bahwa pembayaran PBB saksi berikan ke Taman Asuhan langsung yang pertama saya kasih dengan ibu Ratna Dewi bagian tata usaha di Taman Asuhan;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang tanah itu ada sertifikatnya atau tidak;

### 4. Keterangan saksi : MELDA SARAGIH;

- Bahwa saksi menyewa rumah itu dari tahun 1994 akhir sampai 1995 dan 1996 selama 2 tahun;
- Bahwa saksi tidak ingat nomor rumahnya;
- Bahwa saksi ingat batas-batas yang saksi sewa, sebelah kanan berbatsan dengan rumah perkebunan, sebelah kiri saksi lupa dan sebelah belakang berbatsan dengan rumah dinas Walikota;
- Bahwa saksi menyewa rumah itu dari bapak Alex Simanjuntak;
- Bahwa saksi tidak tahu Alex Simanjuntak anaknya SMT. Simanjuntak;

Bahwa selengkapny keterangan saksi dari pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi termuat dan tercatat dalam Berita Acara Sidang yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini.;

Halaman 79 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada tanggal 02 Oktober 2024, Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya, pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

Bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan, namun tidak termuat dalam putusan ini menunjuk dan sebagaimana tercatat dan terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang Elektronik, dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini.;

Bahwa pemeriksaan perkara ini telah cukup dan akhirnya Majelis Hakim akan mengambil putusan berdasarkan pertimbangan hukum seperti terurai di bawah ini :

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas yang pada intinya pihak Penggugat memohon kepada Pengadilan agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini, yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban secara elektronik pada tanggal 9 Juli 2024 dan Tergugat II Intervensi pada tanggal 16 Juli 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat membantah dalam Repliknya yang disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 23 Juli 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan duplik secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 Juli 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil gugatannya,

Halaman 80 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan bukti surat dari P-1 hingga P-32.I dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi fakta namun tidak mengajukan Ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat dari T-1 hingga T-8 namun tidak mengajukan saksi maupun Ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat dari T.II.Int-1 hingga T.II.Int-26 mengajukan 4 (Empat) orang saksi fakta namun tidak mengajukan Ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan tergugat II Intervensi, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Eksepsi tenggang waktu Pengajuan Gugatan;
3. Eksepsi Kepentingan Penggugat;
4. Eksepsi gugatan penggugat kabur (ObscuurLibel)

Menimbang, bahwa Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan tergugat II intervensi terkait kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara diatur di dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyebutkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus

Halaman 81 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Peratun, adalah:

*"Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";*

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara di dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah:

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

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi, maka berdasarkan objek sengketa tersebut diperoleh fakta hukum bahwa Objek Sengketa berwujud ketetapan tertulis yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan juga bersifat konkret karena secara tegas menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Milik tersebut diterbitkan atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi, serta telah pula bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari pihak manapun sehingga telah memiliki akibat hukum bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa *a quo*, subjek

Halaman 82 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang bersengketa serta sifat permasalahan hukum yang disengketakan para pihak, Pengadilan berpendapat bahwa sengketa ini telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-undang Peratun;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur tentang pembatasan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu di dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan: Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa dari dalil dan bukti yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta bahwa setelah Tergugat menerbitkan objek sengketa, Penggugat telah mengajukan keberatan Kepada Tergugat berupa Pernyataan Keberatan dan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44/Pematang Siantar an. PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi tanggal 5 Pebruari 2024 (vide bukti P-5) Dan terhadap surat keberatan Penggugat tersebut telah dijawab oleh Tergugat dan Penggugat melakukan upaya banding adminsitrasi atas jawaban Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar atas surat pernyataan keberatan dan permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Pematang Siantar an PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi No. 24/ESM/S/IV/2024 tanggal 19 April 2024 (vide bukti P-6) Namun hingga Gugatan ini diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tidak ada tanggapan dari atas Tergugat;

Menimbang, bahwa mencermati fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif terlebih dahulu kepada Tergugat dan Banding Administrasi kepada atasan Tergugat, sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagaimana diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berwenang mengadili

Halaman 83 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

sengketa *a quo*, sehingga eksepsi terkait kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili tidak beralasan hukum dan sudah sepatunya tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu dan upaya administrasi;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat tidak ada menerangkan sejak kapan Penggugat mengetahui tentang adanya suatu putusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu berupa objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 44/Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No.25/1998 tanggal 26 Maret 1999 Luas 2.776 M<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

Menimbang, bahwa mengenai pembatasan tenggang waktu pengajuan gugatan (*beroeptermijn*) diatur di dalam:

-----Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

-----Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyebutkan "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif";

-----Pasal 76 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh warga Masyarakat;

-----Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

Halaman 84 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 77 ayat (7) Badan dan/atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Menimbang, bahwa mencermati pasal-pasal tersebut diatas secara normatif penghitungan tenggang waktu dihitung berdasarkan sejak warga masyarakat menerima keputusan atas upaya administratif atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

Menimbang, bahwa dari dalil dan bukti yang diajukan para pihak dipersidangan diperoleh fakta bahwa:

-Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan Kepada Tergugat berupa Pernyataan Keberatan dan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 44/Pematang Siantar an. PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi tanggal 5 Pebruari 2024 (vide bukti P-5);

-----Bahwa Tergugat menjawab keberatan Penggugat sesuai Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar Nomor : B/MP.01.02/69-12.72/II/2024 Hal : Pernyataan Keberatan dan permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 44/Pematang Siantar atas nama PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi tanggal 19 Februari 2024 (vide bukti T-3);

-----Bahwa Penggugat telah melakukan upaya banding adminisitrasi atas jawaban Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar atas surat pernyataan keberatan dan permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Pematang Siantar an PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) IV karena cacat administrasi No. 24/ESM/S/IV/2024 tanggal 19 April 2024 (vide bukti P-6);

----Bahwa atasan Tergugat tidak menjawab upaya banding administratif yang diajukan oleh Penggugat;

Halaman 85 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

---Bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 8 Mei 2024, dengan Register Perkara Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN;

Menimbang, bahwa mencermati fakta tersebut diatas penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari adalah sejak tanggal 6 Mei 2024 dan apabila dihubungkan dengan tanggal didaftarkan gugatan yaitu tanggal 15 Mei 2024 maka gugatan Penggugat tidak melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur di dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, oleh karenanya Eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat terkait Kepentingan Penggugat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya angka IV Tentang Kepentingan Penggugat yang dirugikan diketahui pada pokoknya bahwa dengan diterbitkan oleh Tergugat objek sengketa, maka sebagai yang menguasai, merawat dan menempati tanah yang terdaftar sebagai objek sengketa sejak tahun 1974, Penggugat merasa dirugikan haknya dikarenakan tidak dapat mensertipikatkan hak atas tanahnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan ada tidaknya kepentingan Penggugat untuk menggugat di Peradilan Tata Usaha Negara mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peratun bahwa:

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

Menimbang, bahwa dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara terdapat asas pas d'interest, pas d' action yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 86 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa untuk mengajukan gugatan harus ada kepentingan, sebaliknya bila tidak ada kepentingan maka tidak dapat mengajukan gugatan (no interest no action);

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi tidak adanya kepentingan hukum Penggugat, dalam pemeriksaan persidangan dikaitkan dengan dalil dan bukti-bukti yang diajukan para pihak di persidangan, Pengadilan telah memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Sahat Mangaratua Simanjuntak berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 13 Maret 2024 (vide bukti P-1);
2. Bahwa Penggugat menempati objek sengketa a quo sejak tahun 1974 sampai dengan gugatan ini diajukan dengan menguasai, merawat dan menempati, objek sengketa a quo;
3. Bahwa Penggugat selaku pihak yang menguasai secara fisik dan sudah menempati objek sengketa a quo berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 (vide bukti T-8=T.II.Int-3) yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/Kotamadya Pematang Siantar berdasarkan Surat Keterangan No.125/DIKUP/1985 tanggal 5 Desember 1985 dari kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya DATI II Pematang Siantar karena sejak tahun 1950 sampai tahun 1974 (vide bukti P-3);
4. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi (vide bukti T-1=T.II.Int-2);

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-1 dan P-3 dikaitkan dengan bukti T-1=T.Int-2 serta peraturan perundang-undangan, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang ingin mempertahankan haknya di karenakan Penggugat telah menempati lokasi objek sengketa sejak tahun 1974 sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan berkesimpulan Penggugat mempunyai kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan atas penerbitan Sertipikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara a

Halaman 87 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

*quo* sehingga oleh karena itu dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tidak adanya kepentingan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan, beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi terkait gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa di dalam Eksepsinya Tergugat II Intervensi mendalilkan Penggugat tidak dengan jelas merumuskan positanya sehingga terjadi pertentangan antara poin-poin positanya satu dengan yang lainnya sehingga mengaburkan posita penggugat secara keseluruhan, hal mana pada satu sisi menyatakan bahwa objek sengketa tidak dikonversi berhubung tanah dan bangunan objek sengketa adalah bekas Hak Erfpacht Verp.52 (Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simaeloengoen Te Pematang Siantar), namun disisi lainnya Dasar penguasaan Penggugat adalah berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 yang ditujukan kepada SMT Simanjuntak alias Sahat Mangara Tua Simanjuntak yang seolah-olah dapat diwariskan kepada Penggugat -quad non-;

Menimbang, bahwa tolak ukur untuk menentukan apakah suatu gugatan secara formal sudah jelas dan isinya tidak kabur adalah dari ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang mengatur bahwa gugatan harus memuat:

- a. Identitas Penggugat;
- b. Identitas Tergugat;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* di dalam gugatan Penggugat telah memuat identitas Penggugat yaitu Nama Penggugat, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Penggugat, begitu juga halnya dengan identitas Kuasa Penggugat, selain identitas Penggugat di dalam gugatan juga memuat identitas Tergugat yaitu nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, serta dasar gugatan dan meminta Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999,

Halaman 88 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat sudah jelas dan isinya tidak kabur dengan telah memuat Identitas Penggugat, identitas Tergugat, dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maka dalam hal ini terhadap Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat Obscuurlibel dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok sengketa;

## **DALAM POKOK SENGKETA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa;

Menimbang, bahwa pada gugatan tersebut, Penggugat mohon pembatalan dan pencabutan terhadap objek sengketa *a quo* karena Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik dengan menguraikan beberapa peraturan yang seharusnya dipatuhi oleh Tergugat, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengemukakan bahwa Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi (vide bukti T-1=T.II.Int-2);
2. Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor : 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 (vide bukti T-8=T.II.Int-2);
3. Bahwa telah terbit Surat Keterangan No. 125/DIKUP/1985 tanggal 5

Halaman 89 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1985 (vide bukti P-3);

4. Bahwa telah terbit Risalah pemeriksaan tanah tanggal 3 Agustus 1982 (vide bukti P-8);

5. Bahwa telah terbit Surat Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/ Kotamadya Pematang Siantar No. 210/D/KUP/1974 Hal : Segi historis (sejarah) penempatan rumah Jalan Simbolon No. 2 P. Siantar tanggal 7 Desember 1974 (vide bukti P-9);

6. Bahwa telah terbit Surat Keterangan pendaftaran tanah No. 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 (vide bukti P-10);

7. Bahwa telah terbit Surat kepada Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pematang Siantar Perihal : permohonan pengukuran atas sebidang tanah di Jalan Simbolon No. 2 P.Str tanggal 2 Januari 1982 (vide bukti P-11);

8. Bahwa telah terbit Berita acara pemeriksaan tanggal 23 Desember 1974 (vide bukti P-13);

9. Bahwa telah terbit Surat ditujukan kepada Kepala Wilayah II Dinas P.U Propinsi Dati-I Sumatera Utara Perihal : Rumah di jalan Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 24 Februari 1982 (vide bukti P-23);

10. Bahwa telah terbit Berita acara pemeriksaan ulang tanggal 27 Pebruari 1982 (vide bukti P-14);

11. Bahwa telah terbit Surat Dinas Pekerjaan Umum Prop. Daerah TK. I Sum.Utara Wilayah II No. 4694/II/ged/327/81-82 Ikwal : Rumah tempat tinggal Jln. Simbolon No. 2 Pematang Siantar tanggal 5 maret 1982 (vide bukti P-15);

12. Bahwa telah terbit Surat Kepala Kantor Agraria Pematang Siantar yang ditujukan kepada Pimpinan PNP. VII No. 1185/4/HP-VIII/1982 Ikhwil : Permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan : Simbolon P. Siantar tanggal 3 Agustus 1982 (vide bukti P-27);

13. Bahwa telah terbit Gambar Situasi (Surat ukur sementara) tanggal 4 Agustus 1982 (vide bukti P-12);

14. Bahwa telah terbit Surat Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pematang Siantar Nomor : 986/HM-VII/1982 Perihal : Permohonan hak milik an. Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 7 Agustus 1982 (vide

Halaman 90 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T-5);

15. Bahwa telah terbit Surat perjanjian pekerjaan perbaikan rumah tanggal 10 Januari 1975 (vide bukti P-16);

16. Bahwa telah terbit Surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995 tanggal 15 Mei 1995 (vide bukti P-17);

17. Bahwa telah terbit Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara Direktorat Agraria Nomor : 593.4284/9/83 Perihal : Permohonan Hak Milik atas tanah seluas 2,744 M2 terletak di Jln Simbolon No. 2 Desa Teladan, Kecamatan Siantar Barat Kotamadya Pematang Siantar atas nama Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 6 September 1983 (vide bukti T-6=T.II.Int-8);

18. Bahwa telah terbit Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 504/HGB/BPN/98 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (PERSERO) atas tanah di Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara (vide bukti T.II.Int-1);

19. Bahwa telah terbit Surat PT. Perkebunan VII (PERSERO) Nomor : 07.09/X/164/1995 Perihal : Rumah jalan Simbolon No.2 pematang Siantar tanggal 10 Oktober 1995 (vide bukti T.II.Int-15);

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat dikatakan sebagai produk Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang atau keputusan tersebut bertentangan dengan ketentuan yang bersifat prosedural maupun substansial serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, replik, duplik, bukti-bukti, saksi-saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini adalah apakah objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ditinjau dari segi kewenangan, prosedur dan

Halaman 91 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

substansi dan bertentangan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut di atas Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan dari segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* menggunakan ketentuan hukum yang berlaku;

**Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan hukum apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*?**

Menimbang, bahwa kewenangan mengenai penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah diatur dalam Pasal 5 jo. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

*Pasal 5*

*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;*

*Pasal 6*

*(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain;*

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T-1=T.II.Int-3 yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa *a quo*, Pengadilan berpendapat oleh karena lokasi dari bidang tanah yang diatasnya telah terbit objek sengketa *a quo* terletak di Kota Pematang siantar, maka Tergugat dalam hal ini Kepala kantor Pertanahan Kota Pematang siantar merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai dasar untuk melakukan perbuatan atau tindakan hukum publik yang diperoleh berdasarkan wewenang yang dimilikinya berdasarkan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya keputusan yang diterbitkan atau ditetapkan oleh Tergugat sebagaimana tercantum di dalam objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat;

**Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan hukum selanjutnya apakah penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai secara prosedur dan substansi?**

Halaman 92 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Bahwa Pasal 13 ayat (1) dan (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi;

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

(4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan

Menimbang, Bahwa Pasal 73 Ayat (1) Dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Berbunyi:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:

a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;

b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, Bahwa Pasal 74 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Berbunyi;

Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan:

a. persiapan permohonan hak baru;

Menimbang, Bahwa Pasal 82 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Berbunyi;

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak baru sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 93 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

Pasal 73 ayat (2) huruf b pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Peraturan ini dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.;

Menimbang, Bahwa Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Berbunyi;

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah sebagai berikut:

- meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- mengisi daftar isian 201.;

Menimbang, Bahwa Pasal 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Berbunyi;

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat:

- mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut.;
- melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui

Halaman 94 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.;

Menimbang, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah , menyatakan: Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna bangunan adalah: a. Warga Negara Indonesia; b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Menimbang, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah , menyatakan: Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: a. Tanah Negara, b. Tanah Hak Pengelolaan, c. tanah Hak milik;

Menimbang, Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah , menyatakan:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- 3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

Menimbang, Pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah , menyatakan:

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
- 2) Hak Guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan;

Halaman 95 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, menyatakan:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2);
- 4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

Menimbang, bahwa Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa, Penggugat sebelumnya telah mengajukan permohonan ;

Menimbang, bahwa Penggugat sebelumnya telah menempati lokasi objek sengketa sebagaimana Surat Izin Perumahan (S.I.P) Nomor : 105/SIP/KUP/1974 tanggal 12 Desember 1974 (vide bukti T-8=T.II.Int-2);

Menimbang, bahwa di dalam surat tersebut menyatakan bahwa memberi izin kepada Letkol.S.M.T Simanjuntak (orang tua Penggugat) untuk menempati Rumah di Jalan Simbolon No. 2 Pematang Siantar, dimana tertulis bahwa persetujuan pemilik adalah P.N.P. VII;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Keterangan No. 125/DIKUP/1985 tanggal 5 Desember 1985 (vide bukti P-3), dalam poin 3 isi surat tersebut menyatakan bahwa orang tua Penggugat (S.M.T. Simanjuntak) telah menempati rumah di jalan Simbolon No. 2 Kota Pematang siantar sejak tanggal 21 Desember 1974 sampai dengan diterbitkannya surat tersebut 1985;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Kantor Urusan Perumahan Kabupaten Simalungun/ Kotamadya Pematang Siantar No. 210/D/KUP/1974 Hal : Segi

Halaman 96 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

historis (sejarah) penempatan rumah Jalan Simbolon No. 2 P. Siantar tanggal 7 Desember 1974 (vide bukti P-9), termuat nama-nama yang pernah menempati rumah Jalan Simbolon No. 2 Kota pematang siantar sejak tahun 1950 sampai dengan 1973;

Menimbang, bahwa sebelum terbit objek sengketa a quo, Penggugat telah lebih dulu pernah mengajukan permohonan pendaftaran tanah sebagaimana termuat di dalam Surat Keterangan pendaftaran tanah No. 407/II/SKPT/SDA/1982 tanggal 4 Agustus 1982 (vide bukti P-10);

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah bermohon untuk pengukuran atas bidang tanah tersebut sebagaimana Surat kepada Kepala Kantor Agraria Kotamadya Pematang Siantar Perihal : permohonan pengukuran atas sebidang tanah di Jalan Simbolon No. 2 P.Str tanggal 2 Januari 1982 (vide bukti P-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat tersebut diatas, Kepala Kantor Agraria Kota Pematang Siantar telah menerbitkan Gambar Situasi (Surat ukur sementara) tanggal 4 Agustus 1982 (vide bukti P-12);

Menimbang, bahwa setelah terbit gambar situasi tersebut, proses penerbitan Sertipikat hak Milik yang diajukan oleh penggugat sampai saat ini belum dapat di proses dengan alasan (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) masih ada dan bagaimana aktivitasnya, sebagaimana termuat dalam Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara Direktorat Agraria Nomor : 593.4284/9/83 Perihal : Permohonan Hak Milik atas tanah seluas 2,744 M2 terletak di Jln Simbolon No. 2 Desa Teladan, Kecamatan Siantar Barat Kotamadya Pematang Siantar atas nama Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 6 September 1983 (vide bukti T-6=T.II.Int-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas lah sampai saat ini proses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik yang diajukan Oleh Penggugat/orang tua Penggugat belum dapat diterbitkan;

Menimbang, bahwa terkait Hak Erfpacht Verp.52 (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) yang disampaikan dalam Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara Direktorat Agraria Nomor : 593.4284/9/83 Perihal : Permohonan Hak Milik atas

Halaman 97 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 2,744 M2 terletak di Jln Simbolon No. 2 Desa Teladan, Kecamatan Siantar Barat Kotamadya Pematang Siantar atas nama Sahat Mangara Tua Simanjuntak tanggal 6 September 1983 (vide bukti T-6=T.II.Int-8), juga tidak dapat di buktikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa sebelum menerbitkan objek sengketa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana termuat dalam lampiran dalam bukti T-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tersebut, Tergugat menerbitkan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Kelurahan Teladan, Kecamatan Siantar Barat, Kotamadya Pematang Siantar, Propinsi Sumatera Utara diterbitkan tanggal 26 Maret 1999 (vide bukti T-1=T.II.Int-3);

Menimbang, bahwa sebelum di terbitkan objek sengketa, Tergugat harus melaksanakan pengukuran di lokasi penerbitan objek sengketa, dimana di temukan fakta hukum bahwa Penggugat selama tahun 1974 sampai dengan saat ini menguasai lokasi objek sengketa dengan menempatnya dan tidak pernah ada petugas dari Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar melakukan pengukuran di lokasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Pengukuran dan penerbitan objek sengketa juga tidak ditemukan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam objek sengketa juga tertulis bahwa Hak Guna Bangunan yang di berikan Kepada Tergugat II Intervensi sebagai tanah yang di kuasai oleh Negara;

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut diatas, Pengadilan berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa adalah permohonan baru yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan bukan dari konversi dari Hak Erfpacht Verp.52 (*Het Bestuur Der Schoolvereeniging in Simeloengoen Te Pematang Siantar*) atau Hak Guna Usaha yang sebelumnya di klaim adalah Milik Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa sebelum menerbitkan objek sengketa seharusnya Tergugat memeriksa data fisik dan data yuridis terkait tanah objek sengketa

Halaman 98 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan di lokasi objek sengketa telah di tempati oleh Penggugat sejak tahun 1974 sedangkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi untuk menerbitkan Sertipkat Hak guna Bangunan pada tahun 1998;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta persidangan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan maka pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo tidak maksimal dalam melakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan objek sengketa a quo sebagaimana ketentuan Pasal 83 dan 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Pengadilan telah berkesimpulan bahwa penerbitan objek sengketa a quo mengandung cacat hukum dari segi prosedur dan substansi dalam penerbitannya, sehingga penerbitan objek sengketa bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan a quo telah terbukti cacat hukum dari segi prosedur dan substansi karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka dengan demikian terhadap gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dikabulkan untuk seluruhnya dan terhadap objek sengketa a quo haruslah dinyatakan batal serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa a quo;

Menimbang, Bahwa Penggugat mengajukan permohonan penundaan termuat dalam gugatan untuk menunda daya laku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;

Menimbang, bahwa untuk dikabulkannya Permohonan Penundaan Keputusan Tata Usaha Negara maka harus memenuhi unsur ketentuan Pasal 67

Halaman 99 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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

ayat 4 (empat) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan “Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan” dan ketentuan Pasal 65 ayat 1 huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan “(1) Keputusan yang sudah ditetapkan tidak dapat ditunda pelaksanaannya, kecuali jika berpotensi menimbulkan: a. kerugian Negara, b. kerusakan lingkungan hidup; dan/atau c. konflik sosial.”;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mempelajari permohonan Penggugat yaitu untuk menunda daya laku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi, tidak sangat merugikan kepentingan penggugat sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 ayat 4 (empat) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 65 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas menunjukkan bahwa permohonan penundaan atas permohonan penundaan untuk menunda daya laku Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pengadilan telah cukup mempertimbangkan dalil-dalil dari para pihak dan oleh karena gugatan Penggugat di Kabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak telah dipertimbangkan oleh Pengadilan, akan tetapi alat bukti yang tidak memiliki

Halaman 100 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relevansi tidak dijadikan dasar dalam mengambil keputusan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Mengingat, ketentuan 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 peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dalam sengketa ini;

## MENGADILI:

### DALAM PENUNDAAN:

- Menolak Permohonan Penundaan Penggugat;

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/ Kelurahan Teladan tanggal 26 Maret 1999, Surat Ukur No: 25/1998 tanggal 26 Maret 1999, Luas 2.776 m<sup>2</sup> atas nama PT. Perkebunan Nusantara IV (Persero) berkedudukan di Bah Jambi;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 14.565.000,- (Empat Belas Juta Lima Ratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara pada hari **SENIN**, tanggal **21 Oktober 2024** oleh **ANDI HENDRA DWI BAYU PUTRA, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DR. ANDI MUHAMMAD ALI RAHMAN, S.H., M.H.**, dan **MUHAMMAD YUNUS TAZRYAN, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang

Halaman 101 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN



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

terbuka untuk umum dan disampaikan kepada Para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **RABU**, tanggal **23 Oktober 2024** oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **TIARMA SARAGIH, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi secara elektronik.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Dto

Dto

**DR. ANDI MUH. ALI RAHMAN, S.H., M.H**      **ANDI HENDRA D.**  
**B. PUTRA, S.H**

Dto

**MUHAMMAD YUNUS TAZRYAN, S.H.**

Panitera Pengganti

Dto

**TIARMA SARAGIH, S.H.**

Rincian biaya perkara Nomor : 60/G/2024/PTUN.MDN

|                         |     |           |
|-------------------------|-----|-----------|
| 1. Biaya ATK Perkara    | Rp. | 230.000,- |
| 2. Hak-hak Kepaniteraan | Rp. | 30.000,-  |
| 3. Surat Panggilan      | Rp. | 102.000,- |
| 4. Meterai              | Rp. | 20.000,-  |
| 5. Redaksi              | Rp. | 20.000,-  |

Halaman 102 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN





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

6. Pemeriksaan Setempat Rp. 14.123.000,-  
7. PNBP surat panggilan pertama Para Pihak Rp. 40.000,-  
Jumlah Rp. 14.565.000,-  
(Empat Belas Juta Lima Ratus Enam Puluh Lima Ribu Rupiah)

Halaman 103 dari 103 halaman. Putusan Nomor 60/G/2024/PTUN.MDN