



## **PUTUSAN**

**NOMOR : 227/G/2019/PTUN-MDN**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan acara biasa, yang dilangsungkan di Gedung Pengadilan Tata Usaha Negara Medan di Jalan Bunga Raya No. 18 Medan, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara;

**NENI INDRIANI ;** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Jamin Ginting Gg. Garuda No.7, Desa Ketaren, Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo, dalam hal ini memberi Kuasa kepada ;

☐ **DALDIRI, S.H .**  
☐ **BAKTI PARDEDE, S.H.**

Masing-masing Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan, Advokat & Penasehat Hukum. Berkantor di Gedung Bank Mandiri Lantai IV, Jalan Imam Bonjol No. 7 Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai .....**PENGUGAT ;**

----- **L A W A N** -----

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN ;** Berkedudukan di Jl. STM Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas Kota Medan.  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**1. HADJRAL ASWAD BEAUTY, S.H., M.Kn,** Kepala Seksi

Penanganan masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**2. HAMDANI AZMI, S.H., M.H,** Kepala Sub. Seksi Sengketa,

Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**3. RUSPITA HUTAGALUNG, S.H,** Kepala Sub. Seksi

Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**4. HUSNEN,** Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**5. MINDO R. SIALLAGAN, S.H,** Analis Pengendalian dan

Pengelolaan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

Masing-masing Warganegara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 422/Sk-12.71/VIII/2019 tertanggal 28 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebaga.....**TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut;

Membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 227/PEN-MH/2019/PTUN-MDN, tanggal 15 Agustus 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;

Halaman | 2  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 227/G/2019/PTUN-MDN, tanggal 15 Agustus 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti dalam Perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 227/PEN.PP/2019/PTUN-MDN, tanggal 22 Agustus 2019, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan dalam perkara ini;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 227/PEN.HS/2018/PTUN-MDN tanggal 1 Oktober 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dalam perkara ini;
5. Telah mendengarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat di Persidangan;
6. Berkas perkara, dan mendengar keterangan para pihak yang bersengketa di persidangan;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal **15 Agustus 2019** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal **15 Agustus 2019** dengan Register Perkara Nomor : **227/G/2019/PTUN-MDN**, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal **24 September 2019**, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

### 1. OBJEK SENGKETA :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00123 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 51 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor :00121 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 21 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong

## 2. TENGGANG WAKTU PENGGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat mengetahui keberadaan dan kepastian Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 objek sengketa tersebut, pada tanggal 19 Mei 2019, berdasarkan pemberitahuan oleh Julianita Perangin Angin, S.H., notaris di Medan yang membantu dalam mengurus balik nama sertipikat objek sengketa dimaksud yang semula atas nama Ruslan Simangunsong, dkk (ic. sebanyak 17 (tujuh belas) nama menjadi nama Ruslan Simangunsong tersebut. Padahal seharusnya dibalik namakan atas nama Penggugat.
2. Bahwa Penggugat juga telah keberatan atas perubahan nama dalam sertipikat objek sengketa atas nama Ruslan Simangunsong tersebut kepada Tergugat sesuai Surat Penggugat tertanggal 11 Juli 2019 yang diterima Tergugat tanggal 17 Juli 2019 tersebut, Akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada tanggapan jawaban / respon dari Tergugat.
3. Bahwa oleh karenanya merujuk pada ketentuan Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 75 dan Pasal 76 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI (Perma RI) No. 6 tahun 2018 maka pengajuan gugatan a quo telah memenuhi tenggang waktu selama 90 (Sembilan puluh) hari sejak dilalui upaya administrasi dimaksud.

## 3. DASAR KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Halaman | 4  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, seharusnya diterbitkan atas nama Penggugat karena merupakan hak Penggugat yang diperoleh berdasarkan penggantian bagian tanah dari Pembagian Warisan orang tua Penggugat (ic. alm. Maksum yang meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 1995 dan almh. Siti Kasni yang meninggal dunia pada tanggal 18 April 1988.) tersebut sesuai Surat Pembagian Warisan tanggal 29 Desember 2015 ; Dalam Surat Pembagian Warisan tertanggal 29 Desember 2015 tersebut pada dasarnya adanya peralihan hak tanah bagian ahli waris alm. Maksum dan almh. Siti Kasni tersebut kepada Penggugat. Adapun ahli waris dari alm. Maksum dan Almh. Siti Kasni tersebut seluruhnya berjumlah 10 (sepuluh) orang yakni :
  - a. Ruslan Simangunsong
  - b. M. Rusdi S. (meninggal dunia tanggal 30 September 2005),  
  
meninggalkan ahli waris 5 orang :
    - b.1. Saptiah A.MA.
    - b.2. Marisa S
    - b.3. Muhammad Syahid Simangunsong
    - b.4. Siti Khairani Simangunsong
    - b.5. Siti Amanda Simangunsong
  - c. Adil Simangunsong
  - d. Hj. Neni Indriani Simangunsong
  - e. Farida Hanum
  - f. Dariatna Simangunsong
  - g. Herlina Masnun
  - h. Rahmat Tarmuji
  - i. Ernawati S.Ag. (Meninggal dunia tanggal 17 Agustus 2011)  
  
meninggalkan ahli waris 4 (empat) orang, yakni :
    - i.1. Syamsul
    - i.2. M. Arief Syamsurya
    - i.3. M. Habibul Yusri
    - i.4. Rahma Annisa
  - j. Nilawati
2. Bahwa akan tetapi pada saat Penggugat meminta bantuan dari sdr. Ruslan Simangunsong (ic. abang Penggugat) untuk membantu proses pengurusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama sertipkat objek sengketa a quo menjadi nama Penggugat. Namun oleh sdr. Ruslan Simangusong tersebut justru diterbitkan atas namanya sendiri dan bukan atas nama Penggugat.

3. Bahwa akibat dilakukannya balik nama sertipikat Hak Milik objek sengketa menjadi nama sdr. Ruslan Simangunsong tersebut maka Penggugat merasa dirugikan kepentingan hukum Penggugat karena seharusnya Penggugat selaku pemegang hak atas tanah dan nama Penggugat yang secara administrasi terdaftar dalam sertipikat objek sengketa a quo.
4. Bahwa dengan demikian kepentingan hukum Penggugat merasa sangat dirugikan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo. Oleh karenanya merujuk pada ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) dan (b) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai dasar Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

## 5. KEWENANGAN MENGADILI SENGKETA TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari keseluruhan sebanyak 10 (sepuluh) orang ahli waris (alm. Maksum yang meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 1995 dan almh. Siti Kasni yang meninggal dunia pada tanggal 18 April 1988) tersebut. Dalam hal ini Penggugat selaku pemegang hak atas sertipikat hak milik objek sengketa a quo yang diperoleh berdasarkan Surat Pembagian Warisan tanggal 29 Desember 2015 ;

Dalam Surat Pembagian Warisan tertanggal 29 Desember 2015 tersebut pada dasarnya tercantum adanya peralihan / penyerahan hak tanah bagian ahli waris alm. Maksum dan almh. Siti Kasni tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan Surat Pembagian Waris tersebut maka Penggugat meminta bantuan sdr. Ruslan Simangunsong (ic. abang Penggugat) untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2017 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 objek sengketa menjadi nama Penggugat. Namun ternyata Tergugat membalik nama SHM objek sengketa tersebut menjadi nama sdr. Rulan Simangunsong.

Atas tindakan Tergugat tersebut, maka Penggugat telah menempuh upaya administrative sesuai ketentuan Pasal 75 dan Pasal 76 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan juga Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 2018 yakni dengan mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat selaku pejabat / badan TUN yang menerbitkan keputusan objek sengketa a quo tertanggal 11 Juli 2019 yang diterima Tergugat tanggal 17 Juli 2019 tersebut. Akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada tanggapan jawaban / respon dari Tergugat.

2. Bahwa adapun Tergugat adalah Badan Tata Usaha Negara yang memiliki tugas untuk melaksanakan urusan pemerintahan, sehingga dapatlah dikategorikan Tergugat sebagai Badan Tata Usaha Negara bersesuaian dengan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

*"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

3. Bahwa karena Tergugat adalah Badan Tata Usaha Negara yang menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menerbitkan objek sengketa yakni adalah suatu keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan

Halaman | 7  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Keputusan Tata Usaha negara adalah suatu ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".*

4. Berdasarkan pengertian tersebut maka terhadap surat keputusan objek sengketa a quo telah memenuhi unsur yang bersifat konkrit, individual dan final yakni :
  - Bahwa surat keputusan objek sengketa a quo bersifat konkrit karena disebutkan wujud dalam sertipkat hak milik objek sengketa tersebut dan tidak bersifat abstrak tetapi berwujud nyata secara tegas menyebutkan atau menetapkan adanya Sertipikat hak milik objek sengketa a quo.
  - 
  - Bahwa surat keputusan Tergugat a quo bersifat individual karena ditujukan tidak terhadap umum, namun telah secara jelas dan tegas menyebutkan individu tertentu selaku subjek hukum yakni sdr. Ruslan Simangunsong.
  - 
  - Bahwa surat keputusan a quo bersifat final karena sertipikat hak milik objek sengketa a quo tidak lagi memerlukan persetujuan atau tindak lanjut dari instansi lain atau tertentu baik bersifat horizontal maupun bersifat vertical serta merupakan produk akhir yang diberikan kepada individu tertentu tersebut terhadap hak atas tanah.
5. Bahwa selanjutnya surat keputusan objek sengketa a quo menimbulkan akibat hukum yakni Penggugat nyata-nyata mengalami kerugian karena kepentingan hukum Penggugat atas tanah objek sengketa menjadi hilang akibat Tergugat mencoret / membalik nama sertipikat objek sengketa atas nama sdr. Ruslan Simangunsong, padahal seharusnya dirubah menjadi nama Penggugat.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.1. Bahwa sesuai dengan Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :

1. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
1. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
2. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
3. Bersifat final dalam arti lebih luas;
4. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
5. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

5.2. Bahwa karena perkara *a quo* adalah sengketa Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"* serta Pasal 50 Undang-Undang No. 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"*.

5.3. Bahwa Tergugat berkedudukan hukum di Medan maka gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagaimana dimaksud Pasal 54 angka 1 yang berbunyi : *"Gugatan sengketa Tata*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat”.

## 6. DASAR GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris alm. Maksun yang meninggal dunia pada tanggal 19 Maret 1995 dan almh. Siti Kasni yang meninggal dunia pada tanggal 18 April 1988.

Adapun keseluruhan ahli waris alm. Maksun dan almh. Siti Kasni tersebut

berjumlah 10 (sepuluh) orang yakni :

- a. Ruslan Simangunsong
- b. M. Rusdi S. (meninggal dunia tanggal 30 September 2005),

meninggalkan ahli waris 5 orang :

- b.1. Saptiah A.MA.
- b.2. Marisa S
- b.3. Muhammad Syahid Simangunsong
- b.4. Siti Khairani Simangunsong
- b.5. Siti Amanda Simangunsong

- c. Adil Simangunsong
- d. Hj. Neni Indriani Simangunsong
- e. Farida Hanum
- f. Dariatna Simangunsong
- g. Herlina Masnun
- h. Rahmat Tarmuji
- i. Ernawati S.Ag. (Meninggal dunia tanggal 17 Agustus 2011)

meninggalkan ahli waris 4 (empat) orang, yakni :

- i.1. Syamsul
- i.2. M. Arief Syamsurya
- i.3. M. Habibul Yusri
- i.4. Rahma Annisa

- j. Nilawati

2. Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat tersebut adalah selaku pemegang hak atas tanah seluas 537 M2 yang terletak di Jalan Kemiri I, Kelurahan Sudirejo II, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 135 / Sudirejo II tanggal 31 Maret 1992 yang terdaftar atas nama Maksun. dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Barat berbatasan dengan Parit / gang  
Timur berbatasan dengan Jalan Tanjung Bunga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara berbatasan dengan Parit  
Selatan berbatasan dengan gang

Selama ini setelah kedua orang tua Penggugat tersebut meninggal dunia, maka tanah tersebut diusahai dan dimanfaatkan oleh pihak keluarga / kerabat Penggugat (ahli waris alm. Maksum dan almh. Siti Kasni).

3. Bahwa setelah kedua orang tua Penggugat meninggal dunia, terhadap Sertipikat Hak Milik No. 135 / Sudirejo II, seluas 537 M2 atas nama Maksum tersebut, telah pula dilakukan pemecahan untuk seluas 391 M2 menjadi 6 (enam) sertipikat hak milik dan juga telah beberapa kali dilakukan pergantian nama / balik nama dari nama semula yakni Maksum, antara lain berupa :

- a. Pemecahan SHM No. 135 / Sudirejo menjadi SHM No. 1003 / Kel Sudirejo II tanggal 9 Juni 2016 seluas 63 M2.

Nama pemegang hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang yakni : Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunson Faridah Hanum., Dariatna Simangusong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A. MA., Marisa S., Muhammad Syahid Simangunsong., Siti Hairani Simangunsong., Siti Amanda Simangusong., Syamsul., M. Arief Syamsurya., M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa.,

- b. Pemecahan SHM No. 135 / Sudirejo menjadi SHM No. 1004 / Kel Sudirejo II tanggal 9 Juni 2016 seluas 63 M2.

Nama pemegang hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang yakni : Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunson Faridah Hanum., Dariatna Simangusong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A. MA., Marisa S., Muhammad Syahid Simangunsong., Siti Hairani Simangunsong., Siti Amanda Simangusong., Syamsul., M. Arief Syamsurya., M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa.,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Pemecahan SHM No. 135 / Sudirejo menjadi SHM No. 1014 / Kel Sudirejo

II tanggal 9 Mei 2017 dengan luas 151 M2.

Nama pemegang hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang yakni : Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunson Faridah Hanum., Dariatna Simangusong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A. MA., Marisa S., Muhammad Syahid Simangunsong., Siti Hairani Simangunsong., Siti Amanda Simangusong., Syamsul., M. Arief Syamsurya., M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa.,

Selanjutnya terjadi balik nama lagi terhadap SHM No.1014 tersebut yakni saat ini menjadi nama Hajjah Neni Indriani ditulis juga Neni Indriani

d. Pemecahan SHM No. 135 / Sudirejo menjadi SHM No. 1015 / Kel Sudirejo

II tanggal 9 Mei 2017 dengan luas 51 M2.

Nama pemegang hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang yakni : Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum., Dariatna Simangusong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A. MA., Marisa S., Muhammad Syahid Simangunsong., Siti Hairani Simangunsong., Siti Amanda Simangusong., Syamsul., M. Arief Syamsurya., M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa.,

Selanjutnya terjadi balik nama lagi terhadap SHM No.1015 tersebut yakni saat ini menjadi nama Ruslan Simangunsong

e. Pemecahan SHM No. 135 / Sudirejo menjadi SHM No. 1016 / Kel Sudirejo

II tanggal 9 Mei 2017 seluas 39 M2.

Nama pemegang hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang yakni : Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunson Faridah Hanum., Dariatna Simangusong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A. MA., Marisa S., Muhammad Syahid



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simangunsong., Siti Hairani Simangunsong., Siti Amanda Simangunsong.,

Syamsul., M. Arief Syamsurya., M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa.,

- f. Pemecahan SHM No. 135 / Sudirejo menjadi SHM No. 1018 / Kel Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 dengan luas 21 M2.

Nama pemegang hak sebanyak 17 (tujuh belas) orang yakni : Ruslan

Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan

Faridah Hanum., Dariatna Simangunsong, Herlina Masnun, Rahmat

Tarmuji, Nilawati, Septiah A. MA., Marisa S., Muhammad Syahid

Simangunsong., Siti Hairani Simangunsong., Siti Amanda Simangunsong.,

Syamsul., M. Arief Syamsurya., M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa.,

Selanjutnya terjadi balik nama lagi terhadap SHM No.1018 tersebut yakni

saat ini menjadi nama Ruslan Simangunsong

4. Bahwa setelah dilakukan pembagian warisan tanah milik orang tua Penggugat dan selanjutnya tercapai kesepakatan dari para ahli waris lainnya yang bersepakat bahwasanya tanah peninggalan dimaksud diserahkan kepada Penggugat, dengan terlebih dahulu Penggugat memberikan kompensasi terhadap ahli waris yang menerima tanah warisan tersebut sebagaimana dimaksud dalam Surat Pembagian Warisan tanggal 29 Desember 2015 tersebut.

5. Bahwa setelah Penggugat memberikan kompensasi kepada para ahli waris lainnya tersebut maka Penggugat meminta bantuan kepada sdr. Ruslan Simangunsong (ic. abang kandung Penggugat) agar bersedia membantu Penggugat dalam melakukan proses balik nama terhadap sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1015 dan SHM No. 1018 (ic. yang merupakan pecahan dari SHM No. 135) dimaksud yang pada saat itu masih terdaftar atas nama 17 (tujuh belas) orang tersebut yakni yakni : Ruslan Simangunsong, Adil



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum.,  
Dariatna Simangusong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A.  
MA., Marisa S., Muhammad Syahid Simangunsong., Siti Hairani  
Simangunsong., Siti Amanda Simangusong., Syamsul., M. Arief Syamsurya.,  
M. Habibul Yusri., dan Rahma Annisa tersebut untuk selanjutnya diganti atau  
dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat.

Dalam hal ini, Penggugat meminta bantuan kepada sdr. Ruslan Simangunsong  
tersebut karena keberadaan dan tempat tinggal Penggugat berada di  
Kabupaten Karo, sehingga tidak efisiensi baik waktu dan kesempatan apabila  
Penggugat mengurus proses balik nama SHM tersebut sendiri secara  
langsung.

6. Bahwa selama proses balik nama tersebut, Penggugat ada mempertanyakan  
tindak lanjut proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa  
dimaksud kepada sdr. Ruslan Simangunsong. Akan tetapi Penggugat tidak  
pernah mendapat kejelasan terhadap proses balik nama SHM No. 1015 dan  
1018 dimaksud, sehingga untuk memperoleh kejelasan informasi tersebut,  
maka Penggugat mendatangi notaris yang turut membantu pengurusan proses  
balik nama sertipikat tersebut pada tanggal 19 Mei 2019 dan Penggugat  
merasa terkejut karena ternyata sertipikat Hak Milik tersebut telah selesai  
dibalik namakan menjadi nama Ruslan Simangusong (ic. bukan atas nama  
Penggugat).
7. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan merasa kepentingan hukum  
Penggugat dirugikan atas tindakan Tergugat yang telah membalik nama  
Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 dan  
Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 objek





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa yang terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong tersebut karena secara administrasi seharusnya SHM objek sengketa a quo terdaftar atas nama Penggugat.

8. Bahwa Penggugat sangat patut menduga Tergugat telah melakukan penyimpangan prosedur dalam melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 dan juga terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 objek sengketa a quo karena Tergugat menerbitkan diatas tanah sdr. Ruslan Simangunsong, padahal yang seharusnya diganti / dibalik namakan menjadi nama Penggugat.
9. Bahwa Selain itu, selama ini Penggugat dan atau pemegang hak sebelumnya tidak pernah mengalihkan tanah tersebut pada pihak lain dan juga tidak pernah dimintai persetujuan dari pihak lain terkait tanah objek sengketa. Oleh karenanya Tergugat dalam melakukan perubahan nama / balik nama terhadap sertipikat objek sengketa menjadi nama sdr. Ruslan Siamangunsong tersebut telah masuk kualifikasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) dan (b) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
10. Bahwa adapun bentuk pelanggaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 53 ayat 2 huruf (a) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut yakni tindakan Penggugat tidak sesuai / melanggar Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 45 ayat (1) huruf c dan Pasal 136 ayat (2) angka 2 yang menyebutkan :

Pasal 45 ayat (1) huruf C :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika syarat dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap”*

Pasal 136 ayat (2) angka 2 :

*Permohonan izin peralihan hak atas tanah memuat keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu : a. status hak atas tanahnya, b. letak, batas-batas dan luasnya, c. jenis tanah (pertanian/non pertanian), rencana penggunaan jalan.*

Selain itu penerbitan sertipikat objek sengketa tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 4 ayat (1) 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 menegaskan

*“Sebelum mengajukan permohonan hak, Pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku*

Lebih lanjut lagi dalam dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Pada lampiran angka 2 tentang ganti nama sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun. Pada kolom 2 terkait pada persyaratan. Terdapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

syarat permohonan yang diajukan oleh Pemohon atau kuasanya sehingga diduga terdapat kekeliruan dalam prosedur permohonan dimaksud.

11. Bahwa selain itu pelanggaran atas Pasal 53 ayat 2 huruf (b) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut yakni terlihat adanya pelanggaran asas hukum pemerintahan yang baik yakni asas kecermatan karena seharusnya Tergugat membaliknamakan sertifikat objek sengketa atas nama Penggugat bukan diganti menjadi atas nama sdr. Ruslan Simangunsong karena sdr. Ruslan Simangunsong bertindak untuk dan atas nama atau mewakili Penggugat. Sehingga Tergugat tidak cermat menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017 tersebut.

12. Bahwa dengan demikian sikap dan atau tindakan Tergugat dalam melakukan proses balik nama / pergantian nama dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 1015 / Sudirejo II dan SHM No. 1018 Sudirejo II a quo dari nama sebelumnya yang terdaftar atas nama sebanyak 17 (tujuh belas) orang tersebut menjadi atas nama sdr. Ruslan Simangunsong secara nyata-nyata telah melanggar aturan hukum yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. 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 serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf (b) UU No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karenanya sangat bealasan hukum bagi majelis hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan batal atau tidak sah terhadap sertifikat hak milik (SHM) No. 1015 / Sudirejo II dan SHM No. 1018 Sudirejo II a quo. Selanjutnya agar Tergugat mecabut terhadap sertifikat hak milik (SHM) No. 1015 / Sudirejo II dan SHM No. 1018 Sudirejo II a quo.

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan tersebut diatas dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk memanggil pihak-pihak yang berperkara guna hadir dalam suatu persidangan yang telah ditentukan untuk pemeriksaan perkara ini dan sekaligus memutus dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tergugat berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00123 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 51 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong,
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor :00121 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 21 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong ;
2. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00123 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 51 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong,
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor :00121 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 21 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat** telah mengajukan **Jawaban** tertulis tertanggal **8 Oktober 2019** yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut ;

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Tentang Kewenangan Absolut.

a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 1 yang menjadi objek sengketa dalam gugatan adalah : “objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong “.

Bahwa dalil gugatan Penggugat ini membuktikan adanya sengketa kepemilikan tersebut, dimana diatas tanah perkara aquo yang telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II, dan oleh karenanya maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena **menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah a quo**, dengan ini dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo **Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara.....” sehingga Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan tanah a quo di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum :

- b. **Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986** dijelaskan bahwa **eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.** Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, **dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat ;**

## 2. **Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa).**

- Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 2 poin 2 angka 1 yang menyatakan: "Bahwa Penggugat mengetahui keberadaan dan kepastian Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II objek sengketa pada tanggal 19 Mei 2019 berdasarkan pemberitahuan oleh Julianita Perangin-Angin, SH, Notaris di Medan yang membantu dalam mengurus balik

Halaman | 20  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama Sertipikat objek sengketa ". Dalil Penggugat tersebut adalah tidak beralasan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 telah ditegaskan bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dimana gugatan Penggugat didaftarkan/diterima tanggal 15 Agustus 2019 dan didaftarkan (perbaikan formal) tanggal 24 September 2019 dan obyek gugatan perkara a quo i.c. Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II masing-masing diterbitkan tanggal 9 Mei 2017, Sehingga gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang telah ditetapkan.
- Bahwa sebagaimana yang disebutkan didalam ketentuan Pasal 55 tahun 1986 Undang-Undang telah diperkuat dengan Peraturan Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pasal 37 : "Keputusan berlaku pada tanggal ditetapkan kecuali ditentukan lain dalam Keputusan atau ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang menjadi dasar Keputusan".
  - Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan adalah tidak benar, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan kiranya untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

### 3. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas (Disqualificatoire Exeption).

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 12 poin 7 yang menyatakan : "..... Bahwa Penggugat sangat keberatan dan merasa

Halaman | 21  
Putusan No.227/G/2019/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

kepentingan hukum Penggugat dirugikan atas tindakan Tergugat yang telah membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 1015/ Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018//Sudirejo II yang terdaftar atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG tersebut karena secara administrasi seharusnya terdaftar atas nama Penggugat”.

- Bahwa Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait dengan kepemilikan tanah
- perkara aquo Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, yang semula Sertipikat Hak Milik No. 1015/ Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018//Sudirejo II terdaftar atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG, ADIL SIMANGUNSONG, HJ. NENI INDRIANI SIMANGUNSONG, FARIDA HANUM, DARIATNA SIMANGUNSONG, HERLINA MASNUN, RAHMAD TARMUJI, NILAWATI, SAPTIAH A. MA, MARISA S, MUHAMMAD SYAHID SIMANGUNSONG, SITI KHAIRANI SIMANGUNSONG, SITI AMANDA SIMANGUNSONG, SYAMSUL, M. ARIEF SYAMSURYA, M. HABIBUL YUSRI dan RAHMA ANNISA, kemudian beralih keatas nama RUSLAN SIMANGUNSONG sebagaimana peralihan tersebut diatur berdasarkan Pasal 103 s/d 106 Peraturan Pemerintah No. 3 tahun 1997 jo. Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat menghunjuk **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :  
“Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan dalil uraian Tergugat diatas proses peralihan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 103 s/d 106 Peraturan Pemerintah No. 3 tahun 1997 jo. Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak.

#### 4. Tentang Gugatan Penggugat *Obscuur Libels* (Kabur/Tidak jelas).

- Bahwa didalam gugatan Penggugat halaman 14 poin 12 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan proses balik nama/pergantian nama dalam Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II aquo secara nyata-nyata telah melanggar aturan hukum yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.....”
- Bahwa dalil gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas, dimana **bahwa Penggugat dimana peralihan Sertipikat terlebih dahulu melakukan pengecekan Sertipikat Hak sebagaimana diatur dalam pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kemudian mengalihkan tanah objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II ke atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG berdasarkan Akta Jual Beli No. 136/2018 tanggal 03-10-**

Halaman | 23  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH selaku PPAT dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II keatas nama RUSLAN SIMANGUNSONG berdasarkan Akta Jual Beli No. 141/2018 tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH selaku PPAT tidak melanggar aturan Hukum dan telah sesuai dengan Peraturan Hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 103 s/d 106 Peraturan Pemerintah No. 3 tahun 1997 jo. Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :*“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

## 5. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

- Bahwa didalam gugatan Penggugat menyebutkan pada halaman 11 poin 6 menyebutkan :” Bahwa Penggugat ada mempertanyakan tindak lanjut proses balik nama Sertipikat Hak Milik objek sengketa kepada Ruslan Simangunsong, akan tetapi Penggugat tidak pernah mendapat kejelasan terhadap proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II sehingga Penggugat mendatangi Notaris yang turut membantu pengurusan proses balik nama Sertipikat.....”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah mengetahui yang membantu proses balik nama Sertipikat perkara aquo adalah Notaris, sehingga dalam hal ini hendaknya mengikutkan Saudari Julianita Perangin-Angin, SH, Notaris di Medan selaku Notaris yang mengeluarkan Akta Jual Beli No. 136/2018 tanggal 03-10-2018 dan Akta Jual Beli No. 141/2018 tanggal 03-10-2018 masing-masing keatas nama RUSLAN SIMANGUNSONG sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (**Plurium Litis Contraktum**) hal ini **berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan: “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit ”.
- Bahwa dalam perkara a quo terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Oleh karena itu, untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.

## II. TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala yang dikemukakan didalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dibawah ini ;
3. Bahwa Hak Milik No. 1015/Sudirejo II semula terdaftar atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG, ADIL SIMANGUNSONG, HJ. NENI INDRIANI SIMANGUNSONG, FARIDA HANUM, DARIATNA SIMANGUNSONG, HERLINA

Halaman | 25  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MASNUN, RAHMAD TARMUJI, NILAWATI, SPTIAH A. MA, MARISA S.  
MUHAMMAD SYAHID SIMANGUNSONG, SITI KHAIRANI SIMANGUNSONG.  
SITI AMANDA SIMANGUNSONG, SYAMSUL, M. ARIEF SYAMSURYA, M.  
HABIBUL YUSRI dan RAHMA ANNISA, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan Hak Milik No. 1001 (Pemecahan diatas namanya sendiri), kemudian beralih kepada **RUSLAN SIMANGUNSONG** berdasarkan Akta Jual Beli No. 136/2018 tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH selaku PPAT, sesuai dengan Surat Ukur No. 00123/Sudirejo II/2017 tanggal 04-05-2017, seluas 51 m2 ;

4. Bahwa Hak Milik No. 1018/Sudirejo II semula terdaftar atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG, ADIL SIMANGUNSONG, HJ. NENI INDRIANI SIMANGUNSONG, FARIDA HANUM, DARIATNA SIMANGUNSONG, HERLINA MASNUN, RAHMAD TARMUJI, NILAWATI, SPTIAH A. MA, MARISA S. MUHAMMAD SYAHID SIMANGUNSONG, SITI KHAIRANI SIMANGUNSONG, SITI AMANDA SIMANGUNSONG, SYAMSUL, M. ARIEF SYAMSURYA, M. HABIBUL YUSRI dan RAHMA ANNISA, berdasarkan Pemecahan/Pemisahan Hak Milik No. 1000 (Pemecahan diatas namanya sendiri), kemudian beralih kepada **RUSLAN SIMANGUNSONG** berdasarkan Akta Jual Beli No. 141/2018 tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH selaku PPAT, sesuai dengan Surat Ukur No. 00121/Sudirejo II/2017 tanggal 04-05-2017, seluas 21 m2 ;

5. Bahwa didalam gugatan Penggugat halaman 14 poin 12 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan proses balik nama/pergantian nama dalam Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II aquo secara nyata-nyata telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar aturan hukum yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.....” adalah dalil gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas, dimana **bahwa Penggugat dalam mengalihkan tanah objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II masing-masing keatas nama RUSLAN SIMANGUNSONG tidak melanggar aturan Hukum dan telah sesuai dengan Peraturan Hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 103 s/d 106 Peraturan Pemerintah No. 3 tahun 1997 jo. Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

6. Bahwa didalam gugatan Penggugat halaman 12 poin 10 yang pada pokoknya menyatakan : “ tindakan Penggugat tidak sesuai/melanggar PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya pasal 45 ayat (1) huruf c : Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan atau pembebanan hak, jika syarat dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap “. **Adalah dalil yang sangat keliru dan Penggugat tidak menjelaskan/ mengemukakan dimana syarat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang tidak lengkap tersebut, Bahwa Tergugat dalam mengalihkan haknya telah sesuai dengan Prosedur peralihan, dimana peralihan Sertipikat terlebih dahulu melakukan pengecekan Sertipikat Hak sebagaimana diatur dalam pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian dialihkan kepada RUSLAN SIMANGUNSONG berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 103 s/d 106 Peraturan Pemerintah No. 3 tahun 1997 jo. Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

7. Bahwa Tergugat mengalihkan objek perkara aquo berdasarkan Akta Jual Beli No. 136/2018 tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH selaku PPAT dan Akta Jual Beli No. 141/2018 tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH selaku PPAT masing-masing keatas nama RUSLAN SIMANGUNSONG, sehingga dalam hal ini RUSLAN SIMANGUNSONG adalah pemilik / Penguasaan objek perkara aquo dilakukan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan poin 4 : Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

- a. Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu : Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

8. Dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah peralihan Sertipikat aquo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku (Vide Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.

Halaman | 28  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Sertipikataquo batal atau tidak sah;

9. Bahwa untuk menjaga putusan ini tidak hampa adanya mohon kiranya Majelis Hakim aquo memanggil pemegang Sertipikat objek sengketa **RUSLAN SIMANGUNSONG**, supaya pemegang Sertipikat aquo mempunyai kesempatan untuk mempertahankan haknya, sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 ;

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi – eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1015/Sudirejo II, sesuai dengan Surat Ukur No. 00123/Sudirejo II/2017 tanggal 04 Mei 2017, seluas 51 m2 ;
3. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1018/Sudirejo II, sesuai dengan Surat Ukur No. 00121/Sudirejo II/2017 tanggal 04 Mei 2017, seluas 21 m2 ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan Repliknya secara tertulis tertanggal 15 Oktober 2019, dan atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 22 Oktober 2019, sebagaimana termuat dalam Berita Acara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-14**, sebagai berikut ;

1. Bukti P- 1 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1015/Sudirejo II, Tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00123/Sudirejo II/2017, tanggal 4 Mei 2017, seluas 51 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong ;
2. Bukti P- 2 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1018/Sudirejo II, Tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00121/Sudirejo II/2017, tanggal 4 Mei 2017, seluas 21 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong ;
3. Bukti P- 3 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 0135/Sudirejo II, Tanggal 31 Maret 1992,, Surat Ukur Nomor : 599/1992, tanggal 31 Maret 1992, seluas 537 M2, terdaftar atas nama Maksun ;
4. Bukti P- 4 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1003/Sudirejo II, Tanggal 9 Juni 2016,, Surat Ukur Nomor : 00107/Sudirejo II /2016, tanggal 2 Juni 2016, seluas 63 M2, terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum, Dariatna Simangunsong, Herlina Masnun,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A, MA. Marisa S, Muhammad Syahid Simangunsong, Siti Hairani Simangunsong, Siti Amanda Simangunsong, Syamsul, M. Arif Syamsurya, M. Habibul Yasri dan Rahma Annisa ;

5.Bukti P-5 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1004/Sudirejo II, Tanggal 9 Juni 2016,, Surat Ukur Nomor : 00108/Sudirejo II/ 2016, tanggal 2 Juni 2016, seluas 63 M2, terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum, Dariatna Simangunsong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A, MA. Marisa S, Muhammad Syahid Simangunsong, Siti Hairani Simangunsong, Siti Amanda Simangunsong, Syamsul, M. Arif Syamsurya, M. Habibul Yasri dan Rahma Annisa ;

6.Bukti P- 6 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1014/Sudirejo II, Tanggal 9 Mei 2017,, Surat Ukur Nomor : 00122/Sudirejo II/ 2017, tanggal 4 Mei 2017, seluas 151 M2, terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum, Dariatna Simangunsong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A, MA. Marisa S, Muhammad Syahid Simangunsong, Siti Hairani Simangunsong, Siti Amanda Simangunsong, Syamsul, M. Arif Syamsurya, M. Habibul Yasri dan Rahma Annisa ;

7.Bukti P- 7 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1016/Sudirejo II, Tanggal 9 Mei 2017,, Surat Ukur Nomor : 00124/Sudirejo II/ 2017, tanggal 4 Mei 2017, seluas 39 M2, terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum, Dariatna Simangunsong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati,

Halaman | 31  
Putusan No.227/G/2019/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Septiah A, MA. Marisa S, Muhammad Syahid Simangunsong, Siti Hairani Simangunsong, Siti Amanda Simangunsong, Syamsul, M. Arif Syamsurya, M. Habibul Yasri dan Rahma Annisa ;

- 8.Bukti P- 8 Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1017/Sudirejo II, Tanggal 9 Mei 2017,, Surat Ukur Nomor : 00120/Sudirejo II/ 2017, tanggal 4 Mei 2017, seluas 85 M2, terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong, Adil Simangunsong, Hj. Neni Indriani Simangunsong, dan Faridah Hanum, Dariatna Simangunsong, Herlina Masnun, Rahmat Tarmuji, Nilawati, Septiah A, MA. Marisa S, Muhammad Syahid Simangunsong, Siti Hairani Simangunsong, Siti Amanda Simangunsong, Syamsul, M. Arif Syamsurya, M. Habibul Yasri dan Rahma Annisa ;-
- 9.Bukti P- 9 Fotokopi Surat dari Neni Indriani Simangunsong, tertanggal 11 Juli 2019, Hal : Keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemko Medan ;
- 10.Bukti P-10 Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm. Maksum . S, Tertanggal 18 Mei 2015, yang telah diregistrasi di Kantor Kecamatan Medan Kota, No.470/92 tanggal 10 Juni 2015 ;
- 11.Bukti P-11 Fotokopi Surat Pembagian Warisan Para Ahli Waris Alm. Maksum, tertanggal 29 Desember 2015 ;-
- 12.Bukti P-12 Fotokopi Surat Perjanjian tertanggal 7 Maret 2017 antara Neni Indriani Simangunsong dengan Ruslan Simangunsong ;- ----
- 13.Bukti P- 13 Fotokopi Surat Pernyataan dari Rahmat Tarmuji (ic. Adik Penggugat) tertanggal 17 November 2019 ;
- 14.Bukti P- 14 Fotokopi Denah lokasi letak tanah peninggalan Alm. Maksum Simangunsong dari Alm.h. Siti Kasni ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda **T-1** sampai dengan **T- 13**, sebagai berikut ;

1. Bukti T-1 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1015/Sudirejo II, semula terdaftar atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG, ADIL SIMANGUNSONG, HJ. NENI INDRIANI SIMANGUNSONG, HERLINA MASNUN, RAHMAD TARMUJI, NILAWATI, SAPTIAH A. MA, MARISA, S. MUHAAMMAD SYAHID SIMANGUNSONG, SITI KHAIRANI SIMANGUNSONG, SITI AMANDA SIMANGUNSONG, SYAMSUL, M. ARIEF SYAMSURYA, M. HABIBUL, YUSRI dan RAHMA ANNISA, yang berasal dari Pemecahan Pemisahan bidang Hak Milik No.. 1001 (Pemecahan diatas namanya sendiri) , kemudian beralih kepada ruslan simangunsong, berdasarkan Akta Jual Beli No.136/2018, tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH, selaku PPAT, sesuai dengan Surat Ukur Nno. 00123/Sudirejo II/2017, tanggal 04-05-2017, seluas 51 M2 ;
- 2.. Bukti T-2 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1018/Sudirejo II, semula terdaftar atas nama RUSLAN SIMANGUNSONG, ADIL SIMANGUNSONG, HJ. NENI INDRIANI SIMANGUNSONG, HERLINA MASNUN, RAHMAD TARMUJI, NILAWATI, SAPTIAH A. MA, MARISA, S. MUHAAMMAD SYAHID SIMANGUNSONG, SITI KHAIRANI SIMANGUNSONG, SITI AMANDA SIMANGUNSONG, SYAMSUL, M. ARIEF SYAMSURYA, M. HABIBUL, YUSRI dan RAHMA ANNISA, yang berasal dari Pemecahan Pemisahan bidang Hak Milik No.. 1000 (Pemecahan diatas namanya sendiri) , kemudian beralih kepada RUSLAN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SIMANGUNSONG, berdasarkan Akta Jual Beli No.141/2018, tanggal 03-10-2018 yang dibuat oleh Julianita Perangin-angin, SH, selaku PPAT, sesuai dengan Surat Ukur Nno. 00121/Sudirejo II/2017, tanggal 04-05-2017, seluas 21 M2 ;
- 3.Bukti T-3 Fotokopi Tanda terima Dokumen No. Berkas Permohonan ; 74018/2018, Tanggal 5 Oktober 2018 ;
- 4.Bukti T-4 Fotokopi Akta Jual Beli No. 141/2018, tanggal 03 Oktober 2019, yang diperbuat dihadapan Julianita Perangin-Angin, Sarjana Hukum ; -----
- 5..Bukti T-5 Fotokopi Pengikatan Jual Beli No. 20, tanggal 11-10-2017, yang diperbuat dihadapan Julianita Perangin-Angin, Sarjana Hukum; Notaris di Medan ;
- 6.Bukti T-6 Fotokopi Surat Kuasa No. 16 Tanggal 21-6-2016 yang diperbuat dihadapan Tringani Tarigan, Sarjana Hukum Notaris di Medan ;
- 7..Bukti T-7 Fotokopi Surat Kuasa No. 17, Tanggal 21-6-2016 yang diperbuat dihadapan Tringani Tarigan, Sarjana Hukum Notaris di Medan ;
- 8..Bukti T-8 Fotokopi Surat Kuasa No. 01, Tanggal 10-8-2017 yang diperbuat dihadapan Ela Goei, Sarjana Hukum Notaris Kota Tangerang Selatan ;
- 9..Bukti T-9 Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan tanggal 13 September 2017, yang dilegalisasi No. 490/Leg/JP/IX/2017. dihadapan Julianita Perangin-Angin, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, tanggal 13-09-2017
- 10..Bukti T-10 Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan tanggal 13 September 2017, yang dilegalisasi No. 491/Leg/JP/IX/2017. dihadapan Julianita Perangin-Angin, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, tanggal 13-09-2017;-
- 11.Bukti T-11 Fotokopi Surat Kuasa tanggal 4 Oktober 2018;-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12..Bukti T-12 Fotokopi Surat Permohonan tanggal 04 Oktober 2018, atas nama  
Ruslan Simangunsong ;

13..Bukti T-13 Fotokopi Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama) No.  
127/PPAT/JP/X/2018, Tanggal 03 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat dan Tergugat tidak  
mengajukan Saksi walaupun telah diberi kesempatan yang cukup ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan  
secara tertulis tertanggal 3 Desember 2019 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat di dalam Berita Acara adalah  
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan  
apa – apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon untuk putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah  
sebagaimana terurai dalam duduk sengketa tersebut di atas;;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 01015 Kelurahan Sudirejo II, tanggal 9 Mei 2017, Surat  
Ukur No.00123/Sudirejo II/2017, Luas 51m<sup>2</sup>, tanggal 4 Mei 2017, terakhir terdaftar  
atas Nama Ruslan Simangunsong (vide Bukti P1 = Bukti T-1) selanjutnya dalam  
pertimbangan hukum ini akan disebut sebagai Objek Sengketa I;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 01018 Kelurahan Sudirejo II, tanggal 9 Mei 2017, Surat  
Ukur No.00121/Sudirejo II/2017, Luas 21m<sup>2</sup>, tanggal 4 Mei 2017, terakhir terdaftar





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas nama Ruslan Simangunsong (vide Bukti P-2 = Bukti T-2) selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini akan disebut sebagai Objek Sengketa II;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat tertanggal 15 Agustus 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register Perkara Nomor: 227/G/2019/PTUN.MDN pada tanggal 15 Agustus 2019 dan telah melalui perbaikan formal pada tanggal 24 September 2019, pada pokoknya Penggugat memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah peralihan hak Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah Gugatan Penggugat dengan mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 8 Oktober 2019 yang mana dalam Jawaban Tergugat tersebut memuat eksepsi dan Jawaban Pokok sengketa;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah membantah Eksepsi dan Jawaban Tergugat dengan mengajukan Replik pada persidangan tanggal 15 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah Replik Penggugat dengan mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 22 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pengugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 seluruhnya sesuai dengan aslinya kecuali bukti, P-1 sampai dengan P-8 sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-13 sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-3 sampai dengan T-10 sesuai dengan fotokopinya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi dalam perkara ini meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah memerintahkan Panitera Pengganti untuk memanggil calon pihak ketiga selaku pemegang hak kedua Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa a quo berdasarkan alamat yang diberikan Penggugat kepada Majelis Hakim secara patut melalui surat tercatat maupun dipanggil langsung melalui jurusita, namun calon pihak ketiga tidak pernah menghadap di Persidangan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sesuai ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut ;

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya memuat hal-hal sebagai berikut ;

1. Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan;
2. Gugatan Penggugat Lampau Waktu (*Daluwarsa*);
3. Penggugat tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas (*Disqualificatoire Exeptive*);
4. Gugatan Penggugat *Obscur Libels* (Kabur/Tidak Jelas);
5. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa, pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolute pengadilan yang menyatakan bahwa sengketa gugatan a quo merupakan sengketa kepemilikan, sehingga yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri (Perdata);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat telah menjawab Eksepsi Tergugat tersebut dalam repliknya dengan menyatakan bahwa permasalahan hukum dalam gugatan penggugat menitikberatkan adanya kekeliruan administrasi dalam prosedur ganti nama kedua Sertipikat Objek Sengketa a quo;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan dalil antara eksepsi Tergugat dan jawaban Penggugat atas replik Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terkait apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur:

### **Pasal 1 angka 10**

*"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 sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 mengatur:

### **Pasal 1 angka 9**

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

Menimbang, bahwa Objek Sengketa a quo adalah Sertipikat Hak Milik Hak Milik Nomor 01015 Kelurahan Sudirejo II, tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00123/Sudirejo II/2017, Luas 51m2, tanggal 4 Mei 2017, terakhir terdaftar atas Nama Ruslan Simangunsong (vide Bukti P-1 = Bukti T-1) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01018 Kelurahan Sudirejo II, tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur No.00121/Sudirejo II/2017, Luas 21m2, tanggal 4 Mei 2017, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong (vide Bukti P-2 = Bukti T-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua Objek Sengketa a quo di atas, diperoleh fakta hukum bahwa Objek Sengketa a quo berupa penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berupa pemberian hak atas suatu bidang tanah, bersifat konkret karena kedua objek sengketa telah nyata berupa Sertipikat Hak Milik, bersifat individual karena secara tegas telah memberikan hak kepada Ruslan Simangunsong sebagai pemegang hak terakhir, dan bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun dan telah memiliki akibat hukum kepada Penggugat yaitu hilangnya hak milik Penggugat terhadap kedua objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa setelah meneliti gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan materi gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam posisinya maupun petitumnya, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan masalah sengketa hak/kepemilikan, melainkan peralihan hak kedua sertipikat objek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan sengketa a quo yang diajukan oleh Penggugat merupakan Sengketa Tata Usaha Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah Penggugat terlebih dahulu menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 mengatur bahwa apabila peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa prosedur upaya administratif keberatan dan banding administratif diatur dalam ketentuan Pasal 77 dan 78 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut:

## **Pasal 77 :**

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

### Pasal 78 :

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;
- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan baru mengetahui adanya objek sengketa a quo pada saat Penggugat mendatangi Notaris yang turut membantu pengurusan proses balik nama sertifikat Objek Sengketa a quo pada tanggal 19 Mei 2019, sehingga pada tanggal 11 Juli 2019 Penggugat mengajukan keberatan atas diterbitkannya Sertifikat Objek sengketa a quo, berupa surat tertulis yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dan diterima pada tanggal 17 Juli 2019 (vide bukti P-9);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amanah Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 terkait upaya administratif pada dasarnya bertujuan untuk menyediakan penyelesaian secara internal antara masyarakat dan pemerintah, dan oleh karena Penggugat telah menempuh Upaya Administratif kepada Tergugat dan keberatan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa upaya Penggugat mengajukan Keberatan kepada Tergugat dinilai telah menempuh Upaya Administratif sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan khususnya Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas mengenai kewenangan memeriksa dan memutus sengketa a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan a quo merupakan sengketa Tata Usaha Negara serta telah ditempuhnya Upaya Administratif oleh Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, dengan demikian eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Tenggang Waktu mengajukan gugatan yang mana dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu karena kedua Objek Sengketa a quo diterbitkan pada tanggal 9 Mei 2017, sehingga telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur jangka waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman | 42  
Putusan No.227/G/2019/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, telah mengatur bahwa penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak keputusan upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkannya oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, maka ketentuan yang relevan untuk dipakai sebagai dasar hukum penghitungan tenggang waktu adalah Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 yaitu 90 (sembilan puluh) hari setelah keputusan upaya administratif diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum terkait Upaya Administratif diketahui bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif berupa keberatan yang diajukan pada tanggal 11 Juli 2019 dan diterima pada tanggal 17 Juli 2019 dan tidak dijawab maupun ditanggapi (vide Bukti P-9), maka penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja dimulai sejak Upaya Administratif ditempuh, yaitu sejak tanggal 17 Mei 2019 dan berakhir sampai akhir bulan September 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendaftarkan gugatannya dibagian Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 15 Agustus 2019, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu mengajukan gugatan, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas (disqualificatioire exeptie), Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tersebut menyangkut tentang kepentingan Penggugat sebagai dasar untuk mengajukan gugatan, dengan demikian akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada atau tidaknya hubungan hukum yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, dengan demikian untuk menilai ada atau tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan kedua sertifikat objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan merasa kepentingannya sangat dirugikan dengan beralihnya hak kepemilikan kedua sertifikat objek sengketa a quo, karena peralihan hak yang seharusnya atas nama Penggugat, menjadi atas nama Ruslan Simangunsong (vide Bukti P-1= bukti T-1 dan bukti P-2 = bukti T-2);

Menimbang, bahwa kedua sertifikat objek sengketa adalah pecahan sertifikat hak milik nomor: 0135 Kelurahan Sudirejo II, tanggal 31 Maret 1992, Surat Ukur Nomor 599/1992, Luas 537m<sup>2</sup>, tanggal 31 Maret 1992 atas nama Maksu (vide bukti P-3), yang merupakan warisan dari orang tua Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kedua sertifikat objek sengketa a quo sebelum beralih hak kepemilikan atas nama Ruslan Simangunsong, awalnya terdaftar nama pemilik atas nama ke 17 (tujuh belas) ahli waris dari orang tua Penggugat dimana salah satunya adalah Penggugat (vide Bukti P-1 = T-1 dan bukti P-2 = T-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan kedua objek sengketa a quo, mempunyai hubungan hukum karena tanah dalam kedua sertifikat objek sengketa a quo merupakan harta peninggalan orang tua Penggugat yang sebelumnya tercatat salah satu pemegang haknya adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Obscure Libel (kabur/tidak jelas) sebagai berikut;

Menimbang, bahwa syarat-syarat formal gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

## **Pasal 56**

*(1) Gugatan harus memuat :*

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;*
- b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;*
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.*

*(2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, diketahui bahwa gugatan Penggugat telah memuat identitas Penggugat maupun Tergugat atau kuasanya, dan telah jelas pula apa yang menjadi dasar gugatan serta apa yang dimohonkan untuk diputus oleh Pengadilan, serta oleh karena terhadap perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan persiapan oleh Majelis Hakim sesuai ketentuan Pasal 63 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1985, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan penggugat obscure libel (kabur/tidak jelas) tidak beralasan hukum dan haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan bahwa yang menjadi Tergugat dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti kedua objek sengketa a quo, dapat diketahui bahwa kedua sertifikat objek sengketa a quo merupakan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (vide Bukti P-1 = T-1 dan Bukti P-2 = T-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 dan fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang seharusnya menjadi Tergugat adalah Kepala Kantor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pertanahan Kota Medan sebagaimana Tergugat dalam gugatan Penggugat, dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

### **DALAM POKOK SENGKETA :**

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan sengketa a quo pada pokoknya adalah karena Tergugat dalam mengalihkan hak kepemilikan kedua objek sengketa a quobertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya mendalilkan yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan bahwa Tergugat dalam mengalihkan hak kepemilikan kedua objek sengketa a quo telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik Penggugat, Duplik Penggugat serta Bukti-Bukti surat yang diajukan para pihak di Persidangan dan pengakuan para pihak dipersidangan, maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Orang Tua Pengugat memiliki Tanah seluas 537m<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertipkat Hak Milik Nomor 135 Desa Sudirejo II, tanggal 31 Maret 1992, Surat Ukur Nomor 599/1992, Luas 537m<sup>2</sup>, tanggal 31 Maret 1992, atas nama Maksum. (vide Bukti P-3), yang kemudian dipecah menjadi beberapa sertipkat, sebagiannya berupa Sertipkat Hak Milik No. 01004 desa Sudirejo II, tanggal 9 Juni 2016, Surat Ukur No. 00108/Sudirejo II/2016, Luas 63m<sup>2</sup>, atas nama Seluruh Ahli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Waris (vide Bukti P-5), Sertipikat Hak Milik No. 01003 Desa Sudirejo II, tanggal 9 Juni 2016, dengan Surat Ukur No. 00107/Sudirejo II/2016, Luas 63m2, tanggal 2 Juni 2016, atas nama Kesemuanya Ahli Waris (Bukti P-4).;
2. Bahwa, orang tua Penggugat yang bernama alm. Maksum dan almh. Siti Kasni meninggalkan Ahli Waris sebanyak 10 orang Ahli Waris yang bernama Ruslan Simangunsong, M. Rusdi S (alm), Adil Simangunsong, Hj, Neni Indriani Simangunsong, Farida Hanum, Dariatna Simangunsong, Herliana Masnun, Rahmad Tarmudji, Ernawati, S.Ag. (almh) dan Nilawati, berdasarkan surat Pernyataan Ahli Waris yang diregistrasi oleh Lurah Sidorejo II, Barita Laut dengan Reg Nomor: 470/007/SKAW/SD-II/VI/2015, tanggal 9 Juni 2015 dan diregistrasi oleh Camat Kota Medan, Yahrul Efendi Rambe, S.Sos, dengan Reg. Nomor: 470/92, tanggal 10 Juni 2015. (vide Bukti P-10);
3. Bahwa, tanah warisan orang tua Penggugat telah dibagi-bagi kepada Ahli Waris Penggugat sebanyak 10 (sepuluh) orang berdasarkan kesepakatan para Ahli Waris berdasarkan Surat Pembagian Ahli Waris yang ditandatangani oleh para ahli waris kecuali Herlina Masnun, tanggal 29 Desember 2015; (vide Bukti P-11);
4. Bahwa, Penggugat pernah mendapatkan Kuasa oleh adik Penggugat yang bernama Rahmad Tarmuji untuk mengurus, memperhatikan serta mempertahankan segala kepentingan-kepentingan dari Rahmad Tarmuji terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik atas nama seluruh Ahli Waris dari orang tua Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1000 dengan Luas 106m2, Sertipikat Hak Milik Nomor 1001 dengan Luas 244m2, Sertipikat Hak Milik Nomor 1002 dengan Luas 62m2, Sertipikat Hak Milik Nomor 1003 dengan Luas 63m2, dan Sertipikat Hak Milik dengan Luas 62 m2, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 16, tanggal 21 Juni 2016, yang dibuat oleh Rahmad Tarmuji dan Penggugat dihadapan Notaris Tringani Tarigan, S.H. (vide Bukti T-6);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Farida Hanum memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk menjual, mengalihkan, mengoperkan/memindahtangankan/melepaskan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 01017/Sudirejo II, Sertipikat Hak Milik Nomor 01016/Sudirejo II, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1014/Sudirejo II, Sertipikat Hak Milik Nomor: 01015/Sudirejo II dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01018/Sudirejo II yang keseluruhan Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama seluruh Ahli Waris orang Tua Penggugat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 01, tanggal 10 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Ella Goei, S.H.; (vide Bukti T-8)
6. Bahwa, Ruslan Simangunsong, Adil simangunsong, Neni Indriani, Rahmad Tarmuji (yang dikuasakan oleh Neni Indriani, Farida Hanum (yang dikuasakan oleh Neni Indriani, Herlina Masnun, Dariatna Simangunsong (diakuasakan oleh Herlina Masnun), Nilawati, Saptiah (wali Ibu dari Siti Amanda Simangunsong), Marisa Simangunsong, Muhammad Syahid Simangunsong, Siti Khairani Simangunsong, Syamsul (wali ayah dari M. Habibul Yusri dan Rahma Annisa) dan Muhammad Arief Syamsurya yang kesemuanya merupakan Ahli Waris dari orang Tua Penggugat (Maksum S dan Siti Kasni) bermaksud untuk menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1018/Sudirejo Luas 21m2 kepada Ruslan Simangunsong seharga Rp. 65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah), selain itu Para Ahli Waris orang tua Penggugat juga telah memberikan Kuasa Kepada Ruslan Simangunsong mengurus Akta jual beli atas tanah dan bangunan yang ada dalam Sertipikat No. 1018/Sudirejo, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 20, tanggal 11 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Julianita Perangin-Angin, S.H: (vide bukti T-5);
7. Bahwa, Ruslan Simangunsong bertindak atas nama seluruh Ahli Waris orang tua Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 20, tanggal 11 Oktober 2017 sebagai Pihak Pertama dan bertindak untuk diri sendiri sebagai Pihak Kedua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat Akta Jual Beli terhadap Sertipikat Hak Milik Noor 1018/Sudirejo II dan segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut dengan harga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), berdasarkan Akta Jual Beli No. 141/2018, tanggal 3 Oktober 2019 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Julianita Perangin-Angin, S.H.; (vide Bukti T-4);

8. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor: 01015/Sudirejo II telah beralih hak dengan nama pemegang hak terakhir Ruslan Simangunsong, berdasarkan Jual Beli dengan Akta Jual Beli Nomor 136/2018, tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Julianita Perangin-Angin, S.H., DI 208 No. 38381/2018, DI 307 No. 73117/2018, tanggal 15 Oktober 2018 (vide Bukti P-1 = Bukti T-1);
9. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor: 01018/Sudirejo II telah beralih hak dengan nama pemegang hak terakhir Ruslan Simangunsong, berdasarkan Jual beli dengan Akta Jual Beli Nomor 141/2018 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Julianita Perangin-Angin, S.H., DI 208 No. 37874/2018, DI 307 No. 72105/2018, tanggal 9 Oktober 2018 (vide Bukti P-1 = Bukti T-2);

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah penerbitan kedua objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), maka Majelis Hakim akan mengujinya ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat memiliki kewenangan dalam menerbitkan objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu *"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”;*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, sedangkan dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa yang melakukan tugas pelaksana pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 mengatur “Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak”;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 mengatur sebagai berikut:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;*
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor pertanahan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang berwenang melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkenaan dengan pendaftaran



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perubahan data tanah lainnya adalah Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah letak bidang tanah berada, sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa peralihan hak kedua Sertipikat objek sengketa a quo merupakan peralihan hak kepemilikan atas dua bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sudirejo II kota Medan Provinsi Sumatera Utara (vide Bukti P-1 = T-1 dan P-2 = T-2), dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa yang berwenang dalam mengalihkan kepemilikan kedua sertipikat objek sengketa a quo adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, sehingga Tergugat dalam hal ini dinyatakan berwenang dalam mengalihkan kepemilikan kedua sertipikat objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa :

### Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah RI

Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa :

## Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengatur bahwa “atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang berangketan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3, Pasal 4 serta Pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa kepastian hukum atas suatu sertipikat hak atas tanah terletak pada dokumen yang tersimpan di Kantor Pertanahan dan dokumen-dokumen tersebut menjadi bukti yang otentik (asli) serta harus memiliki kekuatan pembuktian di Pengadilan untuk pertanggungjawaban hukum bagi setiap pihak yang terikat dalam pendaftaran tanah, baik pertanggungjawaban dari sisi hukum perdata, pidana, administrasi negara maupun sisi hukum yang lainnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alas hak sebagai dasar dalam penerbitan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 01015/Sudirejo II telah beralih hak dengan nama pemegang hak terakhir Ruslan Simangunsong adalah Akta Jual Beli Nomor 136/2018, tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Julianita Perangin-Angin, S.H.(vide Bukti P-1 = Bukti T-1);

Menimbang, bahwa dalam persidangan atas perintah Majelis Hakim, Tergugat tidak dapat menghadirkan alat bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 136/2018, tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Julianita Perangin-Angin, S.H.,

Menimbang, bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 01018/Sudirejo II diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/2018 tanggal 3 Oktober 2018 yang dibuat oleh PPAT Julianita Perangin-Angin, S.H (vide Bukti P-1 = Bukti T-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/2018 tanggal 3 Oktober 2018 tersebut diatas diperoleh fakta hukum yang menandatangani Akta Jual Beli sebagai penjual dan pembeli adalah Ruslan Simangunsong, berdasarkan kuasa yang termaksud Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 11 Oktober 2017. (vide bukti T-4);

Menimbang, bahwa alat bukti berupa Pengikatan Jual Beli Nomor : 20 tertanggal 11 oktober 2017 diperoleh fakta hukum bahwa dokumen sebagai salah satu dasar dalam penerbitan obyek sengketa yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Medan sebatas legalisir akta yang dimaksud dan akta tersebut tidak dilengkapi oleh tanda tangan pihak-pihak yang terikat dalam akta pengikatan jual beli tersebut. ( Vide bukti T-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti berupa surat Kuasa Nomor 16 tanggal tanggal 21 Juni 2016, diperoleh fakta hukum bahwa Dokumen yang tersimpan di Kantor Kantor Pertanahan Kota Medan sebatas legalisir akta, hal mana akta





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut dibuat oleh Notaris atas nama Iringani Tarigan dan dilegalisir oleh Julianita

Perangin-angin. (vide bukti T-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut cukup membuktikan bahwa dalam dokumen yang tersimpan di Kantor Pertanahan masih ditemukan dokumen fotokopi yang dilegalisir (*Coppie Collatione*), yang mana bukti-bukti tersebut belum memenuhi kualitas sebagai bukti otentik atau bukti yang paling kuat untuk membuktikan pihak yang wajib bertanggungjawab dalam peralihan hak atas tanah di Pengadilan, dalam hal ini harus dilihat dari sisi pertanggungjawaban perdata, pidana, administrasi negara dan sisi pertanggungjawaban hukum lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat menghadirkan bukti-bukti yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01015/Sudirejo II dan Tergugat tidak menyimpan dokumen asli atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01018/Sudirejo II namun hanya menyimpan fotokopi dokumen tersebut maka kepastian hukum atas dokumen alas hak /dan atau peralihan hak atas tanah dan kepastian hukum atas pihak yang dapat diminta pertanggung-jawaban hukum atas isi dokumen yang menjadi dasar penerbitan obyek sengketa tidak sesuai dengan maksud dan tujuan ketentuan Pasal 3, Pasal 4 serta Pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena terbitnya obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka obyek sengketa harus dinyatakan batal dan mewajibkan tergugat untuk mencabut obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, yang diajukan para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat-alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, *jo* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

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

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00123 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 51 M2, atas nama Ruslan Simangunsong;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor :00121 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 21 M2, terakhir terdaftar atas nama Ruslan Simangunsong;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1015 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor : 00123 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 51 M2, atas nama Ruslan Simangunsong;
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1018 / Sudirejo II tanggal 9 Mei 2017, Surat Ukur Nomor :00121 / Sudirejo II / 2017 tanggal 4 Mei 2017, seluas 21 M2 atas nama Ruslan Simangunsong;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 509.400 ( lima ratus sembilan ribu empat ratus rupiah;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **10 Desember 2019**, oleh Kami, **ELWIS PARDAMEAN SITIO, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **A. TIRTA IRAWAN, S.H., M.H.** dan **KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H.** dan masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **17 Desember 2019**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **IBNU HASYIM, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa hukum Tergugat;

**AKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**A. TIRTA IRAWAN, S.H., M.H.**

**ELWIS PARDAMEAN SITIO, S.H.**

Halaman | 57  
Putusan No.227/G/2019/PTUN-MDN



**KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H**

**PANITERA PENGGANTI,**

**IBNU HASYIM, SH.,**

**Rincian Biaya Perkara :**

1. Biaya ATK Perkara	Rp. 150.000,-
2. Biaya Panggilan	Rp. 283.400,-
3. Hak-Hak Kepaniteraan	Rp. 30.000,-
4. Materai	Rp. 6.000,-
5. Redaksi	Rp. 10.000,-
6. PNBp Panggilan Pertama	Rp. 20.000,-
7. Pnbp Panggilan Pihak Ketiga	Rp. 10.000,-
	+
	Rp. . 509. 400,-

(Lima ratus sembilan ribu empat ratus rupiah)

