



P U T U S A N

NOMOR : 296/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 Persidangan Acara Biasa, telah mengambil putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara :

MAYA S PULUNGAN ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah

Tangga, Tempat Tinggal Jalan Duri Mas V/195 A, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Dalam hal ini telah memberi Kuasa Khusus kepada :

1. **JINNER SIDAURUK, S.H.,M.H ;**
2. **SURYA ADINATA, S.H. M.Kn ;**
3. **H. SURIADY, S.H ;**
4. **DEWI FLORA PURBA, S.H ;**
5. **RUBEN SANDI YOGA UTAMA PANGGABEAN, S.H ;**
6. **YOPI MARIADI, S.H ;**

Masing - masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada kantor Konsultan Hukum

APINDOSU-LAJO PARMATE berkantor di Komplek Taman Setia Budi Indah 2, Blok V No. 122, Jalan Arteri Ring Road, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT** ;

Halaman 1 dari 78 hal.Put.296/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)



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

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN ; Berkedudukan

Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan Sumatera Utara, Dalam hal ini diwakili oleh :

- 1. HADJRAL ASWAD BAUTY, S.H.,M.Kn,** Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;
- 2. HAMDANI AZMI, S.H.,M.H,** Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;
- 3. RUSPITA HUTAGALUNG, S.H,** Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;
- 4. HUSNEN,** Jabatan Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;
- 5. MINDO R. SIALLAGAN, S.H,** Jabatan Analisis Pengendalian dan Pengelolaan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan ASN pada Kantor Pertanahan Kota Medan, beralamat di Jalan STM Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 526/SK-12.71/XII/2019 tanggal 10 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai.....
.....**TERGUGAT ;**

2. WALIKOTA MEDAN ; Berkedudukan di Jalan Kapten Maulana Lubis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2 Medan. Dalam hal ini diwakili oleh :

1. **BAMBANG, S.H**, Jabatan Kepala Bagian Hukum

Sekretariat Daerah Kota Medan ;

2. **RAHMAH, S.H**, Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum ;

3. **YUNITA SARI, S.H**, Jabatan Staf Bagian Hukum

Setdakot Medan ;

4. **DALDIRI, S.H.,M.H**, Advokat ;

5. **Dr. M. CITRA RAMADHAN, S.H.,M.H**, Advokat ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia dan

beralamat di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/43620

tanggal 17 Januari 2020 selanjutnya disebut

sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara

Medan Nomor : **296/PEN-MH/2019/PTUN-MDN** tanggal **26 Nopember 2019**

tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim dan Penetapan Panitera

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : **296/PEN-PPJS/2019/PTUN-**

MDN tanggal **26 Nopember 2019** tentang Penunjukkan Panitera Pengganti

dan Jurusita Pengganti;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata

Usaha Negara Medan Nomor : **296/G/PEN.PP/2019/PTUN-MDN** tanggal **26**

Nopember 2019 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata

Usaha Negara Medan Nomor : **296/PEN-HS/2019/PTUN-MDN** tanggal **2**

Januari 2020 tentang Penetapan Hari Sidang.

Halaman 3 dari 78 hal.Put.296/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)



Telah membaca surat – surat Bukti dari Para Pihak yang telah diajukan di persidangan ;

Telah mendengarkan keterangan Saksi yang telah diajukan oleh Penggugat di Persidangan ;

Telah mendengar keterangan Para Pihak di Persidangan ;

-----TENTANG DUDUK SENGKETA-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal **26 Nopember 2019** yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal itu juga dengan Register Perkara **No. 296/G/2019/PTUN-MDN**, gugatan tersebut telah diperbaiki secara formal pada tanggal **2 Januari 2020** yang isinya adalah sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA/PERKARA

Sertipikat Hak Pakai Nomor 01653/Kelurahan Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 dengan Surat Ukur Nomor : 00194 / Kesawan / 2018 tanggal 21 Februari 2018 seluas 1.752 M2 Atas Nama Pemerintah Kota Medan;

II. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa Penggugat awalnya mengetahui ada objek sengketa dari pemberitaan media online Sumut Pos pada tanggal 24 September 2019 yang menginformasikan adanya pernyataan dari pejabat Pemerintah Kota Medan yang menyebutkan objek yang dikenal sebagai gedung medan warehouse dan atau yang dikenal dengan empire bioscoop yang terletak di Jalan Ahmad Yani VII Medan telah memiliki Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 01653 atas nama Pemerintah Kota Medan;
2. Bahwa atas pemberitaan tersebut Penggugat mengajukan surat kepada Tergugat perihal konfirmasi dan keberatan terkait terbitnya surat Sertipikat Hak Pakai dengan Nomor 01653 tersebut kepada Tergugat pada tanggal 24 September 2019 kemudian ditindak lanjuti dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat permohonan pembatalan hak pakai nomor : 01653 pada tanggal 9 Oktober 2019 namun surat Penggugat tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari Tergugat dimana Tergugat mengajukan surat balasan kepada Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2019 yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk melakukan prosedur pemblokiran atas objek sengketa ;

3. Bahwa Penggugat selanjutnya terus mencari tahu tentang keberadaan dan yang terkait dengan objek perkara dan didapati ternyata di bangunan gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop tersebut telah terpasang spanduk yang bertuliskan "TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK PEMERINTAH KOTA MEDAN LUAS TANAH 1.752 M2 SESUAI SERTIPIKAT HAK PAKAI No. 01653 KELURAHAN KESAWAN" dan akhirnya Penggugat hanya mendapatkan informasi bahwa objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01653/Kelurahan Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 dengan Surat Ukur Nomor : 00194 / Kesawan / 2018 tanggal 21 Februari 2018 seluas 1.752 M2 Atas Nama Pemerintah Kota Medan;
4. Bahwa Penggugat sampai saat ini belum mendapatkan fotokopi dari objek perkara dikarenakan Tergugat dan juga Pemerintah Kota Medan sepertinya beritikad tidak baik dengan menyembunyikan objek sengketa dan alas hak objek sengketa dari Penggugat dan masyarakat umum;
5. Bahwa oleh karena Penggugat baru mengetahui dan dirugikan pada tanggal 24 September 2019 sesuai suratnya sebagaimana tersebut di atas maka berpedoman kepada pasal 55 UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-

Halaman 5 dari 78 hal.Put.296/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

Undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang juga menyebutkan “bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5 K/TUN/1992 tanggal 19 Januari 1993 menyatakan sebagai berikut “Penggugat yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikannya (pasal 53 UU 5 tahun 986) dan baru mengetahuinya kemudian setelah jangka waktu tersebut dalam pasal 55 telah dilampaui masih dapat mengajukan gugatan di PTUN dalam waktu 90 hari terhitung sejak Penggugat mengetahui adanya putusan yang merugikan kepentingannya tersebut”;

6. Bahwa dikarenakan Penggugat mengajukan gugatan ini pada tanggal 26 Nopember 2019 maka gugatan ini terbukti diajukan masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan undang-undang dan dengan demikian masih dapat diajukan ke persidangan untuk disengketakan di

Pengadilan Tata Usah Negara Medan;

III. KEPENTINGAN YANG MERUGIKAN PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari Dalip Singh Bath yang berkewarganegaraan Indonesia dari hasil perkawinan dengan Maria Pulungan alias Mariatun Pulungan yang memiliki keturunan sebagai berikut :

1.1. JENNI, Berkewarganegaraan Indonesia telah meninggal dunia tanggal 07 Agustus 2010, tidak menikah dan tidak memiliki ahli waris;

1.2. AMRIK SINGH alias EMERICK PULUNGAN, Berkewarganegaraan Indonesia, menikah dan mempunyai ahli waris yaitu:

Halaman 6 dari 78 hal.Put.296/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

1.2.1. Lanny Gozali (istri pertama) telah meninggal duni dari hasil perkawinan memiliki 3 (tiga) orang anak :

1. Natasha Bath ;
2. Tarash Pulungan ;
3. Caesar Pulungan ;

1.2.2. Kuldip Singh (istri kedua) dari hasil perkawinannya memiliki 2 (dua) orang anak :

1. Reza Bath ;
2. Maruska Bath ;

1.3. TERLOK SINGH alias TITO PULUNGAN berkewarga-negaraan Indonesia telah meninggal dunia pada tanggal 09 September 2013 menikah dengan Esvi Siahaan (telah meninggal dunia) tidak mempunyai ahli waris ;

1.4. PERVIN PULUNGAN berkewarga-negaraan Indonesia telah meninggal dunia pada tanggal 04 Agustus 2013 mempunyai ahli waris Ismail Nusantara Pulungan ;

1.5. MAYA S PULUNGAN alias SEMINOLE (Penggugat);

2. Bahwa semasa hidupnya DALIPH SINGH BATH ada memiliki harta berupa sebidang tanah seluas \pm 6000 M2 beserta bangunan di atasnya yang dahulunya dikenal sebagai gedung warenhuis dan juga dikenal sebagai gedung empire bioscoop yang terletak di Medan tepatnya di Hutterbachstraat (saat ini jalan Ahmad Yani VII) yang dulunya merupakan supermarket pertama di Kota Medan dan juga adalah sebagai tempat bioskop dengan alas hak surat tanah berupa *verponding* Nomor 1677 dengan luas \pm 1.655.020 M2 dan adapun tanah

Halaman 7 dari 78 hal.Put.296/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

seluas ± 6000 M2 beserta bangunan di atasnya yang dahulunya dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop tersebut adalah berada didalam bagian dari luasan tanah yang termuat didalam verponding Nomor 1677 tersebut dan atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop tersebut telah memiliki surat PBB sejak tahun 2009 dan sampai tahun 2019 tetap dibayarkan kewajiban pajaknya atas nama ahli waris (JENNI) dan adapun atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop diperoleh DALIPH SINGH BATH berdasarkan Akta No. 71 tanggal 31 Desember 1948 tentang Penjualan dan Pembelian antara JAN SCHEK selaku Direktur NV Oranje Bioscoopbedrijven yang telah menjual seluruh saham perusahaan NV Oranje Bioscoopbedrijven (termasuk tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop tersebut) kepada DALIP SIGH BATH dan OEI SEE KHIE selaku sama-sama pemilik Metro Silverscreen Company dan sedangkan NV Oranje Bioscoopbedrijven sendiri memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop adalah berdasarkan Akta No. 43 tanggal 21 Februari 1936 tentang penjualan dan pembelian (tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop) antara ADOLF CORNFIELD selaku Direktur NV Medan's Wahrenhuis Tot Voortzetting Vennotschap dengan JAN SCHENK selaku Direktur NV Oranje Bioscoopbedrijven bersama dengan DIEDERICK ANNE VAN KAATHOVEN selaku pendiri NV Oranje Bioscoopbedrijven ;

3. Bahwa oleh karenanya secara hukum tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Wahrenhuis dan atau Empire Bioskop yang dulunya milik NV Oranje Bioscoopbedrijven yang berkewarganegaraan Belanda secara

Halaman 8 dari 78 hal.Put.296/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

sah telah beralih hak kepada DALIP SINGH BATH bersama OEI SEE KHIE yang berkewarganegaraan Indonesia;

4. Bahwa kemudian pada tanggal 14 tahun 1980 OEI SEE KHIE alias JIMMY OTTO ROMPIS selaku Direktur dan pemegang saham PT Oscar of Deli Medan Bioscope Contractor & Industri telah menyerahkan seluruh sahamnya di PT O.D.B kepada ahli waris DALIP SINGH BATH yang bernama Amrick Singh alias Emerick Pulungan selaku Presiden Direktur PT. O.D.B sehingga secara hukum seluruh asset termasuk tanah dan bangunan seluas \pm 6.000 M2 milik PT. O.D.B adalah hak ahli waris DALIP SINGH BATH sehingga para ahli waris dari DALIP SINGH BATH termasuk Penggugat adalah pemilik hak satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut;
5. Bahwa Penggugat dan ahli waris lainnya dari DALIP SINGH BATH sebagai pemilik hak satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop telah melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop termasuk melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan dan mengizinkan beberapa warga untuk menempati tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut ;
6. Bahwa atas tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa ke atas nama Pemerintah Kota Medan dan terlebih lagi ketika tanah dan bangunan gedung warenhuis tersebut dikosongkan dan dikuasai oleh Pemerintah Kota Medan pada tanggal 24 September 2019 telah mengakibatkan hilang dan rusaknya tangga kayu, lantai kayu, pilar dan

Halaman 9 dari 78 hal.Put.296/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)



interior lainnya hal mana telah menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril terhadap Penggugat selaku ahli waris dari DALIP SINGH BATH yaitu telah menyebabkan Penggugat dan ahli waris lainnya dari DALIP SINGH BATH kehilangan haknya atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut dan selain itu Penggugat juga telah menderita kerugian atas rusaknya tangga kayu, lantai kayu, pilar dan interior lainnya serta tidak dapat menguasai lagi tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut ;

7. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pasal 53 ayat (1) menyebutkan "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;

IV. POSITA/ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari DALIP SINGH BATH berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Nomor : W2.AHU2.AH.06.09-06 tertanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan Medan Kantor wilayah Sumatera Utara Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia RI ;
2. Bahwa DALIP SINGH BATH telah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 1962 dan telah meninggalkan harta warisan berupa tanah beserta bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau

Halaman 10 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empire Bioscoop seluas \pm 6.000 M2 dengan alas hak induk berupa surat Verponding No. 1677 yang terhadap tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut telah dilakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 2009 dan adapun kronologis hak DALIP SINGH BATH dan atau Penggugat bersama ahli waris lainnya dari DALIP SINGH BATH atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut adalah sebagai berikut :

Bahwa gedung Warenhuis mulai dibangun pada tahun 1916 oleh NV Medan's Warenhuis Tot Voortzetting Vennotschap yang terletak disudut Huttenbachstraat dan Hindoestraat sekarang Jalan Ahmad Yani VII dan Jalan Hindu oleh NV. Medan's Warenhuis dibawah pimpinan ADOLF CORNFIELD yang kemudian bangunan tersebut dijadikan supermarket pertama yang berdiri di Kota Medan berdasarkan surat alas hak tanah berupa Verponding Nomor 1677 dengan luas \pm 1.655.020 M2;

Bahwa pada tanggal 21 Februari 1936 NV. Medan's Warenhuis yang diwakili oleh ADOLF CORNFIELD selaku direktur NV. Medan's Warenhuis tot Voortzetting Vennotschap menjual tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop kepada NV. Oranje Bioscoopbedrijven yang diwakili oleh JANSCHENK selaku Direktur NV. Oranje Bioscoopbedrijven bersama dengan DIEDERICK ANNE VAN KAATHOVEN selaku pendiri NV. Oranje Bioscoopbedrijven berdasarkan Akta No. 43 tanggal 21 Februari 1936 tentang Penjualan Dan Pembelian (tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop) antara NV.

Halaman 11 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan's Warenhuis tot Voortzetting Vennotschap perjuan selaku penjual dan dan NV. Oranje Bioscoopbedrijven selaku pembeli ;

Bahwa berdasarkan Akta Nomor 71 pada tanggal 31 Desember 1948 JANSCHENK selaku Direktur NV. Oranje Bioscoopbedrijven menjual seluruh saham NV. Oranje Bioscoopbedrijven dan itu termasuk tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut kepada DALIP SINGH BATH dan OEI SEE KHIE ;

Bahwa pada tanggal 14 Mei 1980 OEI SEE KHIE alias JIMMY OTTO ROMPIS selaku Direktur dan pemegang saham PT. O.D.B telah menyerahkan seluruh sahamnya di PT. O.D.B kepada EMERICK PULUNGAN (anak kandung DALIP SINGH BATH) yang menjabat Presiden Direktur PT. O.D.B dan selanjutnya seluruh asset tanah dan bangunan seluas ± 6.000 M2 yang didalamnya termasuk tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop adalah hak ahli waris dari DALIP SINGH BATH dan dengan demikian Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH secara hukum adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut ;

Bahwa pada tahun 1980 sampai dengan tahun 2019 Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop dan melakukan berbagai upaya selaku pemilik satu-

satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop seperti membayar PBB

Halaman 12 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 2009 sampai tahun 2019 dan mengajukan upaya permohonan hak kepemilikan tertanggal 23 April 2013 perihal Mohon Keterangan Rencana Permohonan Hak serta permohonan pemblokiran tertanggal 30 september 2013 atas atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung Warenhuis dengan luas tanah 6.000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Ahmad Yani VII ;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Hindu ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Restoran Delima ;
- Sebelah barat berbatasan dengan Ruko ;

3. Bahwa di dalam luas tanah 6.000 M2 yang merupakan harta peninggalan DALIP SINGH BATH yang terdapat di atasnya bangunan yang dikenal dengan nama gedung warenhuis dan atau empire bioscoop oleh Tergugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 01653/Kelurahan Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 dengan luas 1.752 M2 ke atas nama Pemerintah Kota Medan dan adapun sertifikat hak pakai tersebut diatas yaitu sebagai objek sengketa dalam perkara ini ;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas cukup membuktikan bahwa Penggugat bersama ahli waris DALIP SINGH BATH lainnya adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan yang tercakup dalam objek perkara sehingga beralasan hukum jika Penggugat keberatan dan merasa dirugikan dengan terbitnya objek sengketa ke atas nama Pemerintah Kota Medan yang dikeluarkan oleh Tergugat ;

5. Bahwa jika merujuk pada objek perkara dapatlah diketahui adanya kekeliruan Tergugat dalam menerbitkan objek perkara dimana objek

Halaman 13 dari 78 hal.Put.296/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

perkara diduga berasal dari alas hak yang tidak benar karena gedung Warenhuis dan atau empire bioscoop itu sudah ada sejak dulu dari zaman belanda yang tercatat berdasarkan Verponding No. 1677 (terdaftar di Negara Belanda) yang kepemilikannya tercatat atas nama warga asing dan kemudian kepemilikan warga asing tersebut sudah beralih secara sah kepada DALIP SINGH BATH yang berkewarganegaraan Indonesia namun oleh Tergugat pada kenyataannya objek perkara telah diterbitkan diatas tanah milik DALIP SINGH BATH tersebut yang seolah-olah Pemerintah Kota Medan yang merupakan pemilik atas gedung warenhuis dan atau empire bioscoop tersebut padahal gedung tersebut bukan dibangun oleh Pemerintah Kota Medan ;

6. Bahwa oleh karenanya tidak ada dasar hukum dari pemegang hak objek perkara yaitu Pemerintah Kota Medan dalam memperoleh hak atas gedung warenhuis tersebut karena gedung warenhuis sebelumnya sudah merupakan haknya DALIP SINGH BATH atau Penggugat dan ahli waris lainnya dari DALIP SINGH BATH;

7. Bahwa kendatipun sebagai pemilik hak atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan gedung warenhuis dan atau empire bioscoop namun DALIP SINGH BATH dan termasuk Penggugat maupun ahli waris lainnya dari DALIP SINGH BATH selama ini tidak pernah menjual/mengalihkan tanah dan bangunan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop yang kini tercakup di dalam objek perkara kepada pihak manapun termasuk kepada pemegang hak objek perkara yakni Pemerintah Kota Medan ;

8. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menjual/mengalihkan tanah dan bangunan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop kepada

Halaman 14 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lain sehingga adalah suatu kesewenang-wenangan apabila hak Penggugat dan hak ahli waris DALIP SINGH BATH tersebut diterbitkan objek perkara oleh Tergugat untuk atas nama Pemerintah Kota Medan;

9. Bahwa kepemilikan tanah dan bangunan gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop oleh DALIP SINGH BATH, Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH dibenarkan oleh undang-undang yang berlaku di Indonesia sebagaimana termuat dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria dimana kepemilikan bekas hak barat berupa verponding oleh warga Negara Indonesia adalah sah karena setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah mempunyai kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dari hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya jika dapat membuktikan dasar haknya terhadap tanah tersebut ;

10. Bahwa oleh karenanya Penggugat telah dapat membuktikan hak dan kepentingan hukumnya yang tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain maka diterbitkannya objek perkara oleh Tergugat merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :

a. Melanggar pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah jo pasal 23 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi :

Halaman 15 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



(1) Hak pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk ;

Pasal 23 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

Bahwa adapun pemberian hak pakai atas tanah Negara kepada Pemerintah Kota Medan dan kemudian dikeluarkan objek sengketa oleh Tergugat tentunya secara hukum diawali dengan adanya permohonan dari pemegang hak pakai yang bersangkutan (Pemerintah Kota Medan) dengan melengkapi dokumen berupa :

- a. surat tanda bukti hak perolehan hak atas tanahnya
- b. berita acara pembebasan tanah

Hal mana sesuai dengan ketentuan pasal 24 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : **(1) untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis,**



dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;

Bahwa akan tetapi faktanya atas tanah dan bangunan gedung warehouse dan atau empire bioscoop tersebut Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH sudah terlebih dahulu memiliki alas hak yaitu berupa verponding Nomor 1677 dan dilengkapi pula dengan surat PBB sejak tahun 2009 dan sampai tahun 2019 tetap dibayarkan kewajiban pajaknya atas tanah dan bangunan tersebut serta tidak pernah pula mengalihkan dan melepaskan haknya kepada Pemerintah Kota Medan atas tanah dan bangunan tersebut sehingga diduga Pemerintah Kota Medan tidak memiliki keputusan pemberian hak dan atau tidak memiliki surat tanda bukti hak perolehan hak atas tanah dan bangunan gedung warehouse dan atau empire bioscoop dan atau tidak memiliki berita acara pembebasan tanah dan bangunan gedung warehouse dan atau empire bioscoop tersebut dan atau diduga memiliki bukti hak dan berita acara pembebasan tanah yang tidak benar dan tidak beralasan hukum sehingga atas hal ini cukup membuktikan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

b. Melanggar Pasal 26 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan ;

Bahwa Tergugat sengaja telah melanggar ketentuan peraturan tersebut diatas dimana belum sampai lewat tenggang waktu pengumuman 30 (tiga puluh) hari dan atau 60 (enam puluh) hari ternyata Tergugat telah menerbitkan objek perkara terbukti dari surat ukur dibuat tertanggal 21 Pebruari 2018 namun sudah diterbitkan objek sengketa tertanggal 14 Maret 2018 (dalam hal ini hanya dalam jangka waktu 21 hari sertipikat sudah terbit) sehingga cukup membuktikan Tergugat telah melanggar ketentuan hukum Pasal 26 Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

c. Melanggar pasal 24 ayat (2) jo pasal 31 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

Halaman 18 dari 78 hal.Put.296/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)



- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

pasal 31 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat 1;
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagai mana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat di tangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;

Bahwa Tergugat mengetahui Penggugat dan atau ahli waris Dalip Singh Bath memiliki alas hak dan ada upaya untuk memohonkan hak serta telah pula memohon pemblokiran terhadap tanah dan bangunan gedung wahrenhuis dan atau empire bioscoop tersebut diantaranya melalui surat tertanggal 30 September 2013 (upaya untuk memohonkan hak) dan malah telah pula terbit PBB diatas tanah dan

Halaman 19 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan gedung warnhuis atas nama salah seorang ahli waris Dalip Singh Bath (an. Jenni) sejak tahun 2009 dan sampai tahun 2019 tetap dibayarkan kewajiban pajaknya kemudian juga Penggugat telah mengajukan surat keberatan dan mohon blokir tertanggal 28 Februari 2018 namun Tergugat bukannya menanggihkan penerbitan objek sengketa tetapi justru mengesampingkan dan tidak memperdulikan atas fakta dan keberatan dan permasalahan tersebut dengan terkesan sewenang-wenang dan buru-buru untuk menerbitkan objek sengketa pada tanggal 14 Maret 2019 ke atas nama Pemerintah Kota Medan sehingga oleh karenanya beralasan hukum menyatakan Tergugat telah melanggar pasal 24 ayat (2) jo pasal 31 Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

11. Bahwa selain itu setelah Penggugat mempelajari dengan seksama proses penerbitan objek perkara, maka Penggugat menyimpulkan bahwa Tergugat juga telah mengabaikan azas-azas umum pemerintahan yang baik khususnya azas profesionalitas dan azas kepastian hukum dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sehingga mengakibatkan hilang dan terkebirinya hak Penggugat ;

12. Bahwa adapun perbuatan Tergugat yang melanggar azas umum pemerintahan yang baik khususnya azas profesionalitas dan azas kepastian hukum yakni:

Azas profesionalitas adalah azas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana Tergugat diduga berpihak kepada Pemerintah Kota Medan dengan telah mendzolimi hak Penggugat/ahli waris DALIP SINGH BATH sebagai pihak yang secara hukum telah dari dahulunya berhak atas tanah dan gedung Warnhuis dan atau Empire Bioskoop

Halaman 20 dari 78 hal. Put.296/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)



tersebut dimana meskipun tidak berdasar alas hak dan prosedur penerbitan objek sengketa ke atas nama Pemerintah Kota Medan, Tergugat tetap menerbitkan objek sengketa ke atas nama Pemerintah Kota Medan dan meskipun terdapat hak orang lain yaitu Penggugat/ahli waris DALIP SINGH BATH yang sudah ada jauh sebelum dikeluarkannya objek sengketa yang tidak pernah dilepaskannya (yaitu verponding 1677 dan akta No. 71 yang sudah diterbitkan PBB sejak tahun 2009 dan sampai tahun 2019 tetap dibayarkan kewajiban pajaknya), Tergugat malah menerbitkan objek sengketa ke atas nama Tergugat ;

Azas kepastian hukum adalah azas dalam rangka Negara hukum yang mengutamakan landasan perundang-undangan yang berlaku dimana Tergugat diduga tidak menjalankan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku terkait pendaftaran tanah dengan mengesampingkan prosedur dan aturan hukum yang berlaku mengenai pendaftaran tanah seperti mengabaikan adanya fakta silang sengketa dimana meskipun Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH sudah berkali kali mengajukan surat permohonan blokir kepada Tergugat seperti tanggal 30 September 2013 dan tanggal 28 Februari 2018 yang malah telah ditanggapi oleh atasan Tergugat yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara serta sudah ada upaya untuk memohonkan hak terhadap tanah serta bangunan gedung Warhuis dan atau Empire Bioscoop tertanggal 30 September 2013 yang mana hal tersebut cukup membuktikan Tergugat telah mengetahui terhadap tanah serta bangunan gedung Warhuis dan atau Empire Bioscoop sudah ada hak dari Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH dan malah Tergugat pastinya telah jelas mengetahui ada terjadi permasalahan dan silang sengketa dan malah sudah pula ada PBB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop tersebut yaitu atas nama ahli waris DALIP SINGH BATH atas nama Jenni sejak tahun 2009 namun Tergugat tetap menerbitkan objek sengketa atas nama Tergugat pada tanggal 14 Maret 2018 yang mana sertifikat tersebut baru diketahui Penggugat dan ahli waris DALIP SINGH BATH melalui pemberitaan media online Sumut Pos.co tertanggal 24 September 2019;

13. Bahwa oleh karenanya telah sangat jelas Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa terbukti melanggar Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Peraturan Pemerintah RI No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar azas umum pemerintahan yang baik yakni azas profesionalitas dan azas kepastian hukum ;

14. Bahwa jika hal ini terus dibiarkan terjadi maka masyarakat akan menjadi korban dan adalah peran dan serta tanggung jawab Tergugat untuk mewujudkan tujuan hukum sehingga dapat mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek hukum untuk menghindari konflik hukum dan mencapai kesejahteraan hukum ditengah-tengah masyarakat;

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas sudah sangat jelas dan nyata bahwa Tergugat telah terbukti salah dalam menerbitkan objek perkara sehingga atas kesewenang-wenangan Tergugat tersebut beralasan hukum Penggugat menempuh jalur hukum sebagaimana yang dianjurkan dalam ketentuan UU No. 8 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni pasal 53 ayat 1 “ orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 22 dari 78 hal. Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi " dan ayat 2 alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah :

- a. Keputusan tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik;

16. Bahwa merupakan perintah undang-undang agar Pengadilan Tata Usaha Negara Medan memeriksa dan memutus perkara ini demi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Undang Undang No. 9 tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 4 " peradilan tata usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara " ;

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas maka objek perkara telah terbukti menyimpang dari ketentuan yuridis yang berlaku sehingga terdapat cacat yuridis administratif, sebagaimana pedoman alasan yang tersebut dalam pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 tahun 2004:

V. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dan/atau yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 23 dari 78 hal. Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01653/Kelurahan Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 dengan Surat Ukur Nomor : 00194 / Kesawan / 2018 tanggal 21 Februari 2018 seluas 1.752 M2 Atas Nama Pemerintah Kota Medan;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai Nomor 01653/Kelurahan Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 seluas 1.752 M2 dengan Surat Ukur Nomor : 00194/Kesawan/2018 tanggal 21 Februari 2018 Atas Nama Pemerintah Kota Medan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan **Jawaban** secara tertulis tertanggal **21 Januari 2020** yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Absolut

- a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, halaman 2 angka 1 yang pada pokoknya menyatakan : “Objek sengketa/perkara adalah Sertipikat Hak Pakai No. 01653/Kelurahan Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 dengan Surat Ukur No. 00194/Kesawan/2018 tanggal 21 Pebruari 2018 seluas 1.752 M2 atas nama Pemerintah Kota Medan” dalil gugatan Penggugat ini membuktikan adanya sengketa kepemilikan tersebut, dimana diatas tanah perkara a quo yang telah terbit Setipikat Hak Pakai No. 1653/Keluarahan Kesawan dan oleh karenanya maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara a quo 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

Halaman 24 dari 78 hal.Put.296/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

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 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 a quo 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 a quo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat ;

2. Tentang gugatan Penggugat Obscur Libels (kabur/tidak jelas)

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 10 yang menyatakan : "Bahwa Tergugat sengaja telah melanggar ketentuan peraturan dimana belum sampai lewat tenggang waktu pengumuman 30 (tiga puluh) hari dan 60 (enam puluh) hari ternyata Tergugat telah

Halaman 25 dari 78 hal.Put.296/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

menerbitkan objek perkara terbukti dari surat ukur dibuat tertanggal 21 Pebruari 2018 namun sudah diterbitkan objek sengketa tertanggal 14 Maret 2018 (dalam hal ini hanya dalam jangka waktu 21 hari sertipikat sudah terbit) sehingga cukup membuktikan Tergugat telah melanggar ketentuan hukum Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesian No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah” ;

- Bahwa dalil tersebut kabur diamana Tergugat dalam menerbitkan pandaftaran tanah terlebih dahulu dilakukan pengukuran yang bedasarkan penetapan batas bidang-bidang tanah dan pemasangan tanda batas sebagaimana diatur dalam pasal 17 s/d 19 Peraturan-Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 s/d 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk pengukuran bidang tanah dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran sehingga terbitlah surat ukur sebagaimana diatur dalam pasal 20 Peraturan-Peraturan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 24 s/d 30 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Bahwa di dalam penerbitan sertipikat a quo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) jo. Peraturan Pemeintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah jo. Peraturan Menteri

Halaman 26 dari 78 hal.Put.296/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)



Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

- Bahwa didalam penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (Algemene Beginselen Van Behootliik) khususnya asas kepastian hukum, asas profesionalitas, keseimbangan dan asas penyelenggaraan kepentingan umum ;
- 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 Penggugat untuk seluruhnya ;

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

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 7, yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa pada tanggal 14 Mei 1980 Oei See Khie alias Jimmy Otto Rompis selaku Direktur dan pemegang saham PT. O.D.B telah menyerahkan sahamnya kepada Emrick Pulungan (anak kandung Dalip Singh Bath) yang menjabat sebagai Presiden Direktur PT. O.D.B yang termasuk tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung wahrenhuis dan Empire Bioscope yang secara hukum adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang dikenal sebagai gedung Wahrenhuis dan atau Empire Bioscoop” ;
- Bahwa Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait dengan

Halaman 27 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah perkara aquo Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, dimana di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan terdaftar atas nama PEMERINTAH KOTA MEDAN yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara ;

- Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 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 telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan aquo (selanjutnya dikatakan tanah a quo) dan secara serta merta mendalilkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah a quo;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Pengugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menghunjak **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”;

Halaman 28 dari 78 hal.Put.296/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)



4. Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa)

- Bahwa didalam gugatan Penggugat halaman 2 Poin 1 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa Penggugat awalnya mengetahui ada objek sengketa dari pemberitaan online Sumut Pos pada tanggal 24 September 2019 yang menginformasikan adanya pernyataan dari Pejabat Pemerintah Kota Medan yang menyebutkan objek yang dikenal sebagai gedung Medan Warenhuis atau empire bioscoop yang terletak di Jl. Ahmad Yani VII Medan telah memiliki Sertipikat Hak Pakai No. 1653 atas nama Pemerintah Kota Medan“ ;
- Bahwa 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 26 November 2019 dan didaftarkan (perbaikan formal) tanggal 02 Januari 2020** dan obyek gugatan perkara a quo i.c. Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan yang terdaftar atas nama PEMERINTAH KOTA MEDAN diterbitkan tanggal 14 Maret 2018, 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 ;

Bahwa berdasarkan eksepsi angka 1 sampai dengan angka 4 dan dalil-dalil Tergugat diatas, terbukti gugatan Penggugat tidak jelas, dengan demikian gugatan Penggugat tidak sempurna dan tidak berdasarkan hukum sehingga mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

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 benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan terdaftar atas nama PEMERINTAH KOTA MEDAN yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 51/HP/BPN-12.71/2017 tanggal 29-12-2017, yang tanggal berakhirnya selama dipergunakan untuk Kepentingan Dinas untuk Kantor Pemerintah Kota Medan, sesuai dengan Surat Ukur No. 00194/Kesawan/2018 tanggal 21-02-2018 seluas 1.752 m² ;
4. **Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut kabur dimana Tergugat dalam menerbitkan pendaftaran tanah terlebih dahulu dilakukan pengukuran yang berdasarkan penetapan batas bidang-bidang tanah dan pemasangan tanda batas sebagaimana diatur dalam**



pasal 17 s/d 19 Peraturan Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 19 s/d 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 3 s/d 6 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk Pengukuran Bidang Tanah dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran sehingga terbitlah Surat Ukur sebagaimana diatur dalam pasal 20 Peraturan Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 24 s/d 30 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

5. Bahwa dalil Penggugat dalam pokok perkara adalah sangat prematur dan sangat Keliru dimana dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan mengacu kepada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana dalam seluruh dalil gugatan yang disampaikan Penggugat, akan tetapi obyek pendaftaran dan penerbitan khususnya tahapan pengukurannya mengacu kepada ketentuan pasal 19 s/d 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Penggugat tidak memahami dan mengetahui tentang objek perkara sebagai Objectum Litis ;
6. 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, dimana di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan terdaftar atas nama PEMERINTAH KOTA MEDAN yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 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 telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan aquo (selanjutnya dikatakan tanah a quo) dan secara serta merta mendalilkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah a quo ;

7. Bahwa didalam dalil gugatan Penggugat halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan : “Bahwa Tergugat mengetahui Penggugat dan atau ahli waris Dalip Singh Bath memiliki alass hak dan upaya untuk memohonkan hak serta telah pula memohon pemblokiran terhadap tanah dan bangunan gedung wahrenhuis dan empire bioscoop tersebut diantaranya melalui surat tertanggal 30 September 2013..... “, bahwa Dalil tersebut sangat keliru dimana **Penggugat telah mencampuradukkan permasalahan antara permohonan pemblokiran yang disebutkan dengan permohonan keberatan** sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan : “..... Penggugat telah mengajukan surat keberatan dan mohon blokir tertanggal 28 Februari 2018 namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat bukannya menanggukuhkan penerbitan objek sengketa tetapi justru mengesaampingkan dan tidak memperdulikan atas fakta dan keberatan dan permasalahan tersebut dengan terkesan sewenang-wenang dan buru-buru untuk menerbitkan objek sengketa pada tanggal 14 Maret 2018 keatas nama Pemerintah Kota Medan...” ;

8. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 7 poin 3 yang pada pokoknya menyatakan: “ Bahwa didalam luas tanah 6.000 m2 yang merupakan harta peninggalan Dalip Singh Bath terdapat diatasnya bangunan yang dikenal dengan nama gedung Warenhuis dan atau Empire Bioscoop oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan tertanggal 14 Maret 2018 dengan luas 1.752 m2 keatas nama Pemerintah Kota Medan....” dimana Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan yang terdaftar atas nama PEMERINTAH KOTA MEDAN keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengasawan dan pengendalian diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah ;
9. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Pokok Permasalahan halaman 11 huruf a yang pada pokoknya menyatakan : “ **bahwa Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya**”, adalah dalil yang sangat keliru, karena Penguasaan dilakukan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997

Halaman 33 dari 78 hal.Put.296/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

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 60 ayat 4 huruf c (secara Sistematis) dan pasal 76 ayat 3 poin 2 (secara Sporadis), dan penjelasan lebih detail tentang Itikad Baik diatur dalam surat Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1756/15.1/IV/2016 tanggal 14 April 2016, perihal: **Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat**, definisi Itikad Baik sebagaimana dibuktikan sebagai berikut :

- a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak dalam sengketa ;
 - b. Tidak termasuk sebagai aset pemerintah atau Pemerintah Daerah;
 - c. Tidak termasuk dalam kawasan hutan ;
10. Bahwa didalam gugatan Penggugat halaman 8-9 poin 10 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa :” Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek perkara aquo merupakan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu melanggar Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah” adalah dalil yang keliru, dimana dalam penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku (Vide Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

Halaman 34 dari 78 hal. Put.296/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

Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Sertipikat aquo batal atau tidak sah ;

11. Bahwa untuk menjaga putusan ini tidak hampa adanya mohon kiranya Majelis Hakim aquo memanggil pemegang Sertipikat objek sengketa PEMERINTAH KOTA MEDAN, 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. Menyatakan sah Sertipikat Hak Pakai No. 1653/Kesawan, Surat Ukur No. 00194/Kesawan/2018 tanggal 21-2-2018 seluas 1.752 m2 terdaftar atas nama Pemerintah Kota Medan ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan **Jawaban** secara tertulis tertanggal **28 Januari**

2020 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

I. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara a quo bagian III. Sub.

Kepentingan yang merugikan Penggugat, pada dasarnya

Halaman 35 dari 78 hal.Put.296/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)



Penggugat mendalilkan kepentingan hukumnya merasa dirugikan dalam kedudukan selaku salah seorang ahli waris Dalip Singh Bath terkait tanah objek sengketa peninggalan mendiang Dalip Singh Bath tersebut ternyata telah diterbitkan sertipikat objek sengketa oleh Tergugat yang terdaftar atas nama Tergugat II

Intervensi ;

2. Bahwa dalil Peggugat tersebut tidaklah beralasan hukum sehingga gugatan Peggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) karena kepentingan Peggugat tidak/belum ada dirugikan. Dalam hal ini terdapat ketidak-sinkronan dan bahkan kekeliruan dalam mengemukakan gugatan terkait kepentingan Peggugat yang dirugikan tersebut dengan posita gugatan ;
3. Bahwa apalagi Peggugat tidak ada menjelaskan secara urut dan rinci tentang adanya peralihan/pembagian asset PT. Oscar of Deli Medan Biscope Contractors & Industri (PT. O.D.B) lebih lanjut kepada alm. Dalip Singh Bath tersebut ;
4. Bahwa dengan tidak jelas/tidak tuntas dalam mengemukakan riwayat peralihan tanah terpekara berikut hak-hak dan kepentingan hukum ahli waris mendiang Dalip Singh Bath, maka membawa konsekwensi hukum pada ketidakjelasan terhadap kepentingan hukum Peggugat (ic. Maya S Pulungan) dalam perkara a quo tidak ada keterkaitan dengan permasalahan hukum a quo ;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan tersebut di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan memutus perkara quo menganbil putusan dengan menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima ;

III. Peggugat tidak berwenang mengajukan gugatan a quo

1. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukumnya antara Peggugat dengan tanah objek perkara yang merupakan aset-aset dari badan hukum Metro Silverscreen Company atau PT. Oscar of Deli Medan



Biscope Contractors & Industri. Ataupun PT. O.D.B tersebut maka secara hukum Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan a quo ;

2. Bahwa secara hukum pihak yang berwenang PT. Oscar of Deli Medan Biscope Contractors & Industri (PT. O.D.B) dan mempunyai kapasitas hukum dalam mengajukan gugatan a quo adalah perusahaan badan hukum Metro Silverscreen Company atau PT. Oscar of Deli Medan Biscope Contractors & Industri/PT. O.D.B ;
Dalam hal ini, yang mempunyai kapasitas hukum mengajukan gugatan a quo adalah Presiden Direktur PT. O.D.B bukan Maya S Pulungan. Bahkan seandainya pun juga (quadnon) yang mengajukan gugatan adalah Emerick Pulungan selaku salah seorang ahli waris mendiang Dalip Singh Bath tersebut maka kedudukan Emerick Pulungan tersebut adalah selaku Presiden Direktur PT. O,D.B (ic.

Bukan mengatas namakan ahli waris mendiang Dalip Singh Bath) ; Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan tersebut di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo menganbil putusan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima :

IV. Gugatan kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam Replik a quo, pada dasarnya mendalilkan gugatan Penggugat telah jelas dan tidak bersifat kabur sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi haruslah ditolak ;
2. Bahwa Replik Penggugat a quo tidaklah benar dan sangat keliru serta masih bersifat kabur/tidak jelas (obscuur libel) sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (NO) karena tidak jelas dan tidak rinci terkait kapasitas Penggugat maupun juga dengan penjelasan terkait riwayat perolehan tanah objek perkara ;
Bahkan gugatan Penggugat a quo sangat sulit untuk dipahami atau dimengerti karena uraian yang tidak nurut dan tidak sistematis. Dalam hal ini Penggugat awalnya mengungkapkan adanya kepemilikan



tanah objek perkara a quo berasal dari NV Oranje Bioscoopbedrijven yang peralihannya terjadi pada tahun 1948 selaku pemilik tanah objek perkara. Namun lebih lanjut Penggugat tidak ada mengungkapkan hingga lengkap dan sistematis peralihan selanjutnya hingga adanya peralihan kepada Penggugat dan/atau ahli waris lainnya dari mendiang Dalip Singh Bath tersebut. Sehingga masih terdapat peristiwa hukum (rechtfeiten) yang hilang dan tidak terungkap yakni riwayat perusahaan-perusahaan apakah masih eksis atau sudah tidak eksis lagi (merger, akuisisi atau likuidasi) atau failit ;

3. Bahwa dengan masih belum jelas dan kabur dalam menempatkan legal standing/kapasitas hukum yang mengajukan gugatan dan riwayat peralihan hak secara sistematis. Sehingga gugatan Penggugat sangat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo mengambil putusan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam bagian eksepsi di atas sepanjang terdapat korelasi hukumnya secara mutatis-mutandis dianggap telah termuat dalam bagian pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali sepanjang yang diakui kebenarannya dalam replik a quo ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi tetap merujuk pada Jawaban terdahulu bahwasanya tanah objek perkara adalah milik/ hak dari Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 01653/Kelurahan Kesawan tanggal 18 Maret 2018 objek sengketa a quo oleh Tergugat ;

4. Bahwa perolehan dan peralihan tanah objek sengketa a quo adalah telah sesuai dengan prosedur dan peralihan hukum yang berlaku untuk itu. Dalam hal ini tapak dan bangunan tersebut merupakan aset dari Pemerintah Kota Medan ; Bahkan sejak lama lokasi tersebut telah digunakan sebagai tempat kegiatan administrasi/perkantoran dan kegiatan social lainnya. Namun karena kondisi bangunan sudah tidak layak huni lagi maka saat ini menjadi kosong, namun tetap dalam pengawasan dari Tergugat II Intervensi ;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo mengambil putusan dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi Penggugat telah mengajukan **Repliknya** tertanggal **4 Pebruari 2020** dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyerahkan Dupliknya tertanggal **18 Pebruari 2020** dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, Replik dan Duplik tersebut tidak dimasukkan dalam uraian Putusan ini, akan tetapi dianggap sebagai bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya atau fotokopinya, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan diberi tanda Bukti P - 1 s/d P- 50 adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Tanda Kewarganegaraan Indonesia atas nama DALIP SINGH tertanggal 20 Juli 1953,.....(Bukti P- 1) ;
2. Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 1018/1957 tertanggal 15 Juli 1957 atas Kewarganegaraan DALIP SINGH...(Bukti P- 2) ;
3. Fotokopi Surat Keterangan Lahir No. 319/1961 tertanggal 17 Juli 1961 atas nama DALIP SINGH,.....(Bukti P- 3) ;
4. Fotokopi Berbahasa Inggris yang bertuliskan “ Greater Bombay Municipal Corporation Certificate Of Death Registry Name : DALIP SINGH(Bukti P- 4) ;
5. Fotokopi Terjemahan Bahasa Indonesia atas “ Greater Bombay Municipal Corporation Certificate Of Death Registry Name : DALIP SINGH(Bukti P- 5) ;
6. Fotokopi Surat Keterangan Lahir No. 361/1955 tertanggal 23 April 1955 atas nama SEMINOLE,.....(Bukti P- 6) ;
7. Fotokopi Surat Keterangan Hak Waris Nomor : W2.AHU.2.AH.06.09-06 dari Balai Harta Peninggalan Kota Medan tertanggal 29 Januari 2016,.....(Bukti P- 7) ;
8. Fotokopi Denah Warenhus Pada Peta Era Hindia Belanda,....(Bukti P- 8) ;
9. Fotokopi Berbahasa Belanda yang betuliskan “Verkoopen Koop No. 43”,(Bukti P- 9) ;
10. Fotokopi Terjemahan (dari naskah asli berbahasa Belanda) Penjualan dan Pembelian No. 43,.....(Bukti P- 10) ;
11. Fotokopi Berbahasa Belanda yang betuliskan “Verkoop en Koop No. 71”,(Bukti P- 11) ;



12. *Fotokopi* Terjemahan (asli dibuat dalam bahasa Belanda) Penjualan dan Pembelian No. 71,.....(Bukti P- 12) ;
13. *Fotokopi* Berbahasa Belanda yang bertuliskan “Verponding 1676”,.....
.....(Bukti P- 13) ;
14. *Fotokopi* Terjemahan bertuliskan Surat girik No. 1676,.....(Bukti P- 14) ;
15. *Fotokopi* Verponding Barat (Padjak Tanah dan Bangunan) No. 1676
tertanggal 8 Agustus 1934,.....(Bukti P- 15) ;
16. *Fotokopi* Berbahasa Belanda yang bertuliskan “Verponding 1677”,.....
.....(Bukti P- 16) ;
17. *Fotokopi* Surat Ukur tanggal 28 Agustus 1934,.....(Bukti P- 17) ;
18. *Fotokopi* Verponding Barat (Padjak Tanah dan Bangunan) No. 1677
tertanggal 28 Agustus 1934,.....(Bukti P- 18) ;
19. *Fotokopi* Berbahasa Belanda yang bertuliskan “Proces Verbal No. 72”,
Tanggal 31 Desember 1948,.....(Bukti P- 19) ;
20. *Fotokopi* Terjemahan Bahasa Indonesia atas “Proces Verbal No. 72”,
(Proces Verbal No. 72,.....(Bukti P- 20) ;
21. *Fotokopi* Berbahasa Belanda yang bertuliskan “Overeenkomst No. 73”,
.....(Bukti P- 21) ;
22. *Fotokopi* Terjemahan Bahasa Indonesia atas “Overeenkomst No. 73”,
(Perjanjian No. 73),.....(Bukti P- 22) ;
23. *Fotokopi* Tambahan Berita Negara RI tanggal 10/6 - 1952 NR 47
mengenai Berita Acara NV Oranje Deli Bioscoopbedrijven
Nomor 80,.....(Bukti P- 23) ;
24. *Fotokopi* Berita Acara (Proces Verbaal) Nomor 86 Tanggal 15 April 1954
.....(Bukti P- 24) ;
25. *Fotokopi* Berita Acara Nomor 14 Tanggal 5 Nopember 1958,.....



.....(Bukti P- 25) ;

26. Fotokopi Surat Nyonya Charan Kour tertanggal 17 Maret 1979 kepada direksi PT Organization Of Deli-Medan Bioscope Ltd,.....

.....(Bukti P- 26) ;

27. Fotokopi Surat Jimmy Otto Rompis tertanggal 17 Maret 1979 kepada direksi PT Organization Of Deli-Medan Bioscope Ltd,.....

.....(Bukti P- 27) ;

28. Fotokopi Surat Jimmy Otto Rompis tertanggal 16 Mei 1980,.....

.....(Bukti P- 28) ;

29. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Tahunan Para Pemegang Saham PT Organization Of Deli Medan Bioscope Ltd Medan Tanggal 14 Mei 1980,.....(Bukti P- 29) ;

30. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Oscar Of Deli Medan Bioscope Contractor & Industri No 7 Tanggal 20 Desember 2002,.....(Bukti P- 30) ;

31. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Oscar Of Deli Medan Bioscope Contractor & Industri No. 6 tanggal 12 Mei 2012 yang dibuat oleh Herna Gunawan, SH, MKN, Notaris di Kabupaten Tangerang,.....(Bukti P- 31) ;

32. Fotokopi Akta Perjanjian Kesepakatan Pembagian Harta Kekayaan PT. Oscar Of Deli Medan Bioscope Contractor & Industri No. 7 tanggal 12 Mei 2012 yang dibuat oleh Herna Gunawan, SH, MKN, Notaris di Kabupaten Tangerang,.....(Bukti P- 32) ;

33. Fotokopi Surat Keterangan NO. 06 /NOT/V/2012 dari Notaris Herna Gunawan, SH. MKN,.....(Bukti P- 33) ;

34. Fotokopi Surat Kementerian Hukum Dan Hak Azasi Manusia Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum

Nomor : AHU-AH.01.10-24499 Perihal Penerimaan

Pemberitahuan Pembubaran PT. Oscar Of Deli Medan

Bioscope Contractor & Industri (dalam likuidasi),...(Bukti P-34);

35. Fotokopi Surat Pemeritahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2009 dan

Surat Tanda Terima Setoran Pembayaran PBB Tahun 2009

atas nama wajib pajak Jenny dengan letak objek pajak di Jln,

Jend Ahmad Yani VII Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan

Barat,.....(Bukti P-

35) ;

36. Fotokopi Surat tanda setoran (STS) bukti pembayaran penerimaan kas

atas nama wajib pajak Jenny dengan alamat objek pajak

Jalan Ahmad Yani VII Kesawan Medan Barat,.....(Bukti P- 36) ;

37. Fotokopi Surat PT. Oscar Of Deli Medan Bioscope Contractor & Industri

melalui kuasa hukum atas nama Cipto tanggal 23 April 2013

Perihal Mohon Keterangan atas Rencana Permohonan

Hak,.....(Bukti P-

37) ;

38. Fotokopi Surat - surat PT. Oscar Of Deli Medan Bioscope Contractor &

Industri melalui kuasa hukum atas nama Cipto perihal

Permohonan Pemblokiran, Tertanggal 30 September

2013,.....(Bukti P- 38) ;

39. Fotokopi Koran Medan Bisnis terbitan Jum'at 9 Februari 2018 dengan

judul "TAK ADA BANGUNAN BERSEJARAH KOTA MEDAN

DILINDUNGI—GEDUNG WARENHUIS AKAN DI PUGAR",.....

.....(Bukti P- 39) ;

40. Fotokopi Surat Keberatan Maya Seminole tertanggal 28 Februari 2018

.....(Bukti P- 40) ;

Halaman 43 dari 78 hal.Put.296/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

41. *Fotokopi* Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Provinsi

Sumatera Utara Nomor 755/8-12.300/III/2018 perihal Surat
Keberatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan tertanggal 21 Maret 2018,.....(*Bukti P-*
41) ;

42. *Fotokopi* Print Out Pemberitaan Medan Sumutpos. Co Tanggal 24
September 2019,.....(*Bukti P-* 42) ;

43. Foto spanduk yang bertuliskan “ TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK
KOTA MEDAN LUAS TANAH : 1.752 M2 SESUAI SERTIFIKAT
HAK PAKAI NO. 01653 KEL. KESAWAN”,.....(*Bukti P-* 43) ;

44. *Fotokopi* Surat Kantor Konsultan Hukum Apindosu-Lajo Parmate
No.

ALP/P-006/IX/2019 Perihal Konfirmasi Keberatan yang
ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan
Tertanggal 24 September 2019,.....(*Bukti P-* 44) ;

45. *Fotokopi* Bukti pengiriman surat JNE tertanggal 25 September 2019
dengan penerima Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan,
KAKANWIL Badan Pertanahan Provinsi Wilayah Sumatera
Utara dan Menteri Agraria,.....(*Bukti P-* 45) ;

46. *Fotokopi* Surat Kantor Konsultan Hukum Apindosu-Lajo Parmate
No.

ALP/P-001/X/2019 Perihal Somasi yang ditujukan kepada
Pemerintah Kota Medan Tertanggal 8 Oktober 2019,.....
.....(*Bukti P-* 46) ;

47. *Fotokopi* Surat Kantor Konsultan Hukum Apindosu-Lajo Parmate
No.

Halaman 44 dari 78 hal.Put.296/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

ALP/P-002/X/2019 Perihal Permohonan Pembatalan Hak

Pakai Nomor : 01653 yang ditujukan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kota Medan Tertanggal 9 Oktober 2019,.....

.....(Bukti P- 47) ;

48. Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan HAM RI Direktorat
Jenderal Hak Azasi Manusia Nomor : HAM2-HA.01.02-378
perihal Klarifikasi Dan Informasi yang ditujukan kepada
Walikota Medan dan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan
tertanggal 29 Nopember 2019,.....(Bukti P- 48) ;

49. Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum Dan HAM RI Direktorat
Jenderal Hak Azasi Manusia Nomor : HAM2-HA.01.02-395
perihal Informasi yang ditujukan kepada Walikota Medan dan
Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Medan tertanggal 20
Desember 2019,.....(Bukti P-
49) ;

50. Kumpulan foto-foto asli gambar tempo dulu yang berkaitan dengan
gedung warenhuis dan orang-orang yang berkaitan dengan gedung
warenhuis,.....(Bukti P- 50) ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil bantahannya,
Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat
yang telah diberi meterai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan
aslinya atau fotokopinya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara sehingga
dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan diberi tanda Bukti
T - 1 s/d T - 2 adalah sebagai berikut ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Pakai No. 1653/Kesawan terdaftar atas nama
PEMERINTAH KOTA MEDAN, yang berasal dari Pemberian
Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan
Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.
51/HP/BPN-12.71/2017 tanggal 29-12-2017, sesuai dengan Surat
Ukur No. 00194/Kesawan/2018 tanggal 21-2-2018 seluas 1.752
m2,.....(Bukti T- 1) ;
2. Fotokopi Surat Ukur No. 00194/Kesawan/2018 tanggal 21-2-2018 seluas
1.752 M2,.....(Bukti T-
2) ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil bantahannya,
Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi
surat-surat yang telah diberi meterai dengan cukup dan telah pula
d disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sebagaimana tertuang dalam
Berita Acara sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara
ini dan diberi tanda Bukti T. II. Intervensi - 1 s/d T.II.Intervensi- 6 adalah
sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Pakai Nomor 01653, atas sebidang tanah yang
terdapat bangunan permanen diatasnya, terletak di Kelurahan
Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi
Sumatera Utara, seluas 1752 M2, setempat dikenal sebagai
Jalan Hindu sudut Jalan Ahmad Yani VII, sesuai dengan Surat
Ukur Nomor 00194/Kesawan/2018 tanggal 21 Pebruari 2018,
.....(Bukti T.II Intervensi- 1) ;
2. Fotokopi Surat Keputusan Wali Kota Medan Nomor 593/1174 K tentang
Pengakuan tanah dan bangunan bekas Kantor Departemen
Pendidikan dan Kebudayaan Kota Medan, Kantor Departemen
Tenaga Kerja Kota Medan dan Kantor Cabang Dinas Sosial
Kota Medan di Jalan Jenderal Ahmad Yani VII/Jalan Hindu
Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan
menjadi barang milik Daerah Pemerintah Kota Medan,.....
.....(Bukti T.II Intervensi- 2);
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 630.2 3ii/PKM/
1993 Tanggal 3 Mei 1993 dan Gambar situasi Nomor 758/93,....
.....(Bukti T.II Intervensi- 3) ;
4. Fotokopi Acte Van Afstand Van Erfpachtsrecht (Controleursgrant),.....
.....(Bukti T.II Intervensi- 4);
5. Fotokopi Dari Print Out Kartu Inventaris Barang (KIB) A tanah Pemerintah
Kota Medan Tahun Anggaran 2019,.....(Bukti T.II Intervensi- 5) ;

Halaman 46 dari 78 hal.Put.296/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

6. Fotokopi Dari Print Out Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung dan Bangunan Pemerintah Kota Medan Tahun Anggaran 2019,(Bukti T.II Intervensi- 6);

Menimbang, bahwa di Persidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut :

1. SAMSUL KHALIK ; memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi tinggal di Jalan Hindu ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa Saksi bekerja di PT O.D.B.
- Bahwa sebelumnya gedung tersebut adalah tempat

dansa orang Belanda ;

- Bahwa setahu Saksi gedung tersebut milik PT. O.D.B ;
- Bahwa setahu Saksi pimpinan di PT. O.D.B adalah

Dalip Singh Bath ;

2. MAKMUR NASUTION ; memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tinggal di Bandar Selamat ;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. O.D.B sebagai operator film yang bergerak dalam bidang perfilman tahun 1967

sampai 1975 ;

- Bahwa Saksi sering mengantar kaset film ke gedung

Warenhuis ;

- Bahwa di gedung tersebut ada karyawan yang

menerima kaset film yang diantar oleh Saksi;

- Bahwa di gedung tersebut ada penyimpanan kaset

film ;

- Bahwa Saksi digaji oleh PT.O.D.B ;

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 16 Maret 2020 Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan lokasi dan Para Pihak menunjukkan lokasi yang sama di Jalan Ahmad Yani VII Medan ;



Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis, masing-masing tertanggal 28 April 2020 ;

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan perkara ini adalah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari putusan ini ;

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

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

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya dimohonkan agar dinyatakan batal atau tidak sah adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01653/Kelurahan Kesawan diterbitkan 14 Maret 2018, Surat Ukur Nomor: 00194/KESAWAN/2018 tanggal 21 Februari 2018, Luas: 1.752 M² atas nama Pemerintah Kota Medan (vide bukti T-1, T-2 dan T.II.Intv 1);

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Pakai sebagaimana tersebut di atas, untuk selanjutnya akan disebut sebagai Objek Sengketa, yang atas penerbitannya dilakukan oleh Tergugat, menurut dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar :

1. Peraturan Perundang-undangan; dan
2. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik terutama asas keterbukaan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan surat kepada Tergugat Nomor ALP/P-006/IX/2019 tanggal 24 September 2019 perihal konfirmasi keberatan dan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 9 Oktober 2019 (vide Bukti P-44, Bukti P-45 dan P-47) sehingga sudah memenuhi syarat formal pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian sengketa administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim telah memanggil Pihak Ketiga yang berkepentingan langsung dengan Objek Sengketa yaitu Pemerintah Kota Medan yang diwakili oleh Walikota Medan, yang dalam hal ini berdasarkan Putusan Sela Nomor : 296/G/2019/PTUN-MDN tertanggal 21 Januari 2020, telah diterima sebagai pihak dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi memuat eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagaimana termuat dalam Jawaban tanggal 21 Januari 2020, yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Tentang kewenangan absolut;
2. Tentang Gugatan penggugat kabur obscur libel (kabur/tidak jelas);
3. Tentang Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas;
4. Tentang Gugatan lampau waktu penggugat (daluwarsa);

Menimbang, bahwa selanjutnya, Tergugat II Intervensi melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan jawabannya di persidangan tanggal 28

Halaman 49 dari 78 hal. Put.296/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

Januari 2020 yang berisi eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara, yang pada pokoknya dalam eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan;
2. Tentang Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan a quo;;
3. Tentang Gugatan kabur dan tidak jelas (obscuur libel);

Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak dituangkan lagi secara lengkap dalam pertimbangan hukum ini karena telah termuat secara lengkap dalam uraian pada Duduk Sengketa di atas;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi-eksepsi yang dipertentangkan oleh Para Pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur :

1. 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, karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;
2. Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;
3. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan
Halaman 50 dari 78 hal.Put.296/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

Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya memuat hal sama, maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut secara bersama-sama ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Peratun, dapat diketahui mengenai Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, telah menentukan batasan 'Sengketa Tata Usaha Negara', sebagai berikut : "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 berdasarkan batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi unsur penting dari suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut :

1. Objek dari sengketanya haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) ;



2. Subjek dari sengketanya haruslah selalu berhadapan antara orang atau Badan Hukum Perdata (selaku pihak Penggugat) dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (selaku pihak Tergugat) ;
3. Sifat sengketanya haruslah selalu persoalan hukum dalam ranah Tata Usaha Negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) mengenai diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan Objek Sengketa ;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01653/Kelurahan Kesawan diterbitkan 14 Maret 2018, Surat Ukur Nomor: 00194/KESAWAN/2018 tanggal 21 Februari 2018, Luas: 1.752 M² atas nama Pemerintah Kota Medan, yang menurut Majelis Hakim telah memenuhi secara kumulatif unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan sebagai berikut :

- Objek Sengketa a quo berwujud Penetapan tertulis ;
- Dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara ;
- Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berupa penerbitan Sertipikat Objek Sengketa ;
- Bersifat Konkret, karena yang diatur jelas yaitu mengenai pemberian bukti hak atas tanah, bersifat Individual karena yang ditujukannya perorangan yaitu Pemerintah Kota Medan, bersifat Final karena tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun ;
- Menimbulkan akibat hukum, yaitu sebagai tanda bukti hak kepada Pemerintah Kota Medan atas hak pakai sebidang tanah yang di atasnya telah terbit Objek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai subjek dalam sengketa ini telah nyata Penggugat adalah Maya S Pulungan, berkedudukan sebagai Subjek Hukum Perdata (naturlijkepersoon) dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Objek Sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Objek Sengketa menurut Majelis Hakim juga bukan merupakan pengecualian sebagaimana diatur pada Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Peratun, karena yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan berupa sertipikat hak Pakai yang dapat digugat oleh seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan;

Menimbang, bahwa dalam Peradilan Tata Usaha Negara proses pengujian penerbitan Objek Sengketa a quo hanya menilai apakah keputusan tersebut sah (rechmatig) atau tidak, bukan sengketa yang mempersoalkan hak kepemilikan atas sebidang tanah yang termasuk ke dalam ruang lingkup hukum perdata (privaatrechtelijk);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dihubungkan dengan eksepsi Tergugat angka 1 yang menyatakan bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai adanya sengketa kepemilikan adalah tidak beralaskan hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat menolak eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka 4 mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun mengatur tentang :

Pasal 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”

Menimbang, bahwa ketentuan tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 di atas, hanya diperuntukkan bagi pihak yang namanya disebut dalam Keputusan Tata Usahan Negara yang digugat;

Menimbang, bahwa terhadap Pihak Ketiga yang namanya tidak disebut/dituju langsung dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993 Jo. Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 Jo. Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang memiliki kaedah hukum bahwa, penghitungan 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan dihitung sejak Pihak Ketiga tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang sedang digugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas adanya Objek Sengketa a quo yaitu, pada saat Penggugat mengetahui adanya pemberitaan media online Sumutpos.co pada tanggal 24 September 2019 yang menginformasikan Pemerintah Kota Medan telah memiliki objek sengketa diatas tanah yang dikenal sebagai gedung warenhuis dan gedung empire bioscoop (vide Bukti P-42);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pengajuan gugatan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diumumkan atau diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Peratun, melalui Pemeriksaan di Persidangan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 54 dari 78 hal.Put.296/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-39 dan P-42, Penggugat mengetahui dari media online tanggal 24 september 2019 mengenai telah terbit objek sengketa dan kemudian mengajukan keberatan kepada Tergugat (vide Bukti P-47) tanggal 9 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa dengan diajukannya keberatan oleh Penggugat kepada Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat pengajuan keberatan tersebut Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang dituju terhadap penerbitan objek sengketa maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan harus di hitung sejak saat Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan yaitu sejak tanggal 24 September 2019. Selanjutnya apabila dihitung antara tanggal diketahuinya sertipikat objek sengketa dengan tanggal didaftarkannya gugatan yaitu tanggal 26 November 2019 maka menurut Majelis Hakim pengajuan gugatan Penggugat belum melampaui tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat angka 4 yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa tidaklah beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 3 mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel), sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan a quo telah dilakukan pemeriksaan persiapan sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Undang-Undang Peratun, serta setelah meneliti gugatan a quo yang pada

Halaman 55 dari 78 hal.Put.296/G/2019/PTUN-Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya telah memuat subjek-subjek yang jelas dan telah jelas pula surat keputusan apa yang dimohonkan batal atau tidak sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Peratun;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak kabur maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi tentang gugatan Penggugat Kabur selayaknya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka 3 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 dan angka 2 mengenai Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan atau Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan salah satu syarat yang sangat penting untuk diperhatikan dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, yang menyatakan 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 direhabilitasi";

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa unsur adanya kepentingan yang dirugikan merupakan unsur yang paling pokok yang harus melekat pada diri Penggugat untuk mengajukan gugatan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan, karena dengan unsur tersebut terjadi hubungan causal verband antara Penggugat sebagai subyek hukum dengan Surat Keputusan yang digugat. Hal tersebut sejalan dengan asas point d' interest point d'action atau tiada kepentingan maka tiada

Halaman 56 dari 78 hal.Put.296/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)



gugatan ;

Menimbang, bahwa mencermati Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat (vide bukti T-1 dan T.II.Intv 1) serta bukti surat Penggugat berupa ahli waris dari Dalip Singh Bath (vide bukti P-1 s/d P--6), Surat keterangan waris (vide bukti P-7), bukti mengenai perolehan dan penyerahan aset atas tanah dan bangunan yang dikenal gedung Warenhuis atau empire bioskop (vide bukti P-8 s/d P-31), Akta Perjanjian Kesepakatan Pembagian Harta Kekayaan tanggal 12 Mei 2012 (vide bukti P-32) dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (vide bukti P-35 dan P-36) serta keterangan Saksi Penggugat Samsul Khalid dan Makmur Nasution (sebagaimana berita acara pemeriksaan saksi tanggal 7 April 2020) sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat mempunyai kepentingan baik dalam melindungi kepentingannya maupun berproses di pengadilan untuk menguji keabsahan dan prosedur penerbitan Objek Sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan atau Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM POKOK SENKETA.

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan pokok sengketa ini, terdapat beberapa aspek yang dapat dijadikan acuan oleh Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum, diantaranya aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan in casu objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan peradilan administrasi murni (rechtspraak), maka pemeriksaan yang dilakukan terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim terbatas hanya pada aspek rechtmatigheid saja, hal ini bermakna pengujian (toetsing) terhadap objek sengketa hanya terbatas dari aspek yuridis saja;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas pengujian ex-tunc yang berlaku untuk Peradilan Administrasi murni, maka pengujian yang dilakukan hanya terhadap fakta dan keadaan hukum yang ada pada saat objek sengketa itu dikeluarkan, sedangkan terhadap fakta dan keadaan hukum setelah objek sengketa dikeluarkan bukan menjadi domain dari Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan kewenangan tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Objek Sengketa diterbitkan pada tahun 2018 maka ketentuan yang mengatur mengenai penerbitan Objek Sengketa diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ;

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

Halaman 58 dari 78 hal.Put.296/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Objek Sengketa, Buku Tanah Hak Pakai Nomor 01653 diterbitkan tanggal 14 Maret 2018, atas nama Pemerintah Kota Medan, seluas 1.752 M² dan Surat ukur 00194/KESAWAN/2018 tanggal 21/02/2018 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 02010103.02975, letak tanah Jl. Hindu sudut Jl. Ahmad Yani VII, terletak di Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan yang merupakan wilayah hukum dari Kantor Pertanahan Kota Medan (vide bukti : T-I);

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa a quo, terbitnya Sertipikat Hak Pakai didasarkan atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor : 51/HP/BPN-12.71/2017 tanggal 29-12-2017 mengenai Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Vide Bukti T-1 dan Bukti T.II Intv-1);

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, menyatakan :

Pasal 3

- (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri ;
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, pada Pasal 41 yaitu Tanah yang dapat

Halaman 59 dari 78 hal.Put.296/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

diberikan dengan Hak Pakai adalah huruf a. Tanah Negara Sedangkan dalam Ketentuan Pasal 42, Terjadinya Hak Pakai, pada ayat (1) menyebutkan : Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan Keputusan terhadap bidang tanah yang berasal/bersumber dari tanah negara sebagaimana ketentuan Pasal 41 huruf a jo. Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ;

Menimbang, bahwa untuk pemberian Keputusan Pemberian Hak untuk Hak Pakai diatur dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan Pasal 5 mengenai Hak Pakai, disebutkan :Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai: huruf e. pemberian Hak Pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan aturan-aturan hukum tentang kewenangan pemberian hak terhadap sertipikat hak pakai di atas dihubungkan dengan Sertipikat Hak Pakai objek sengketa, yang telah diproses dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, maka menurut pendapat Majelis Hakim tidak terdapat cacat kewenangan di dalam penerbitan Sertipikat Hak Pakai objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi formal prosedural penerbitan Sertipikat Hak Pakai in casu objek sengketa apakah telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang mendasarinya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri

Halaman 60 dari 78 hal.Put.296/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

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Dalip Singh (vide Bukti P-1 s/d P-6) dengan berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Tanggal 29 Januari 2016 (vide Bukti P-7);
2. Bahwa dalam Surat Keterangan Ahli Waris Nomor W2.AHU2.AH.06.09-06 disebutkan adanya Akta Wasiat Nomor 26 Tanggal 8 Agustus 1962 dan telah didaftarkan di Balai Harta Peninggalan Medan pada tanggal 24 November 1962 Nomor 6474/1665/62-B yang menerangkan bahwa PT. Organization of Deli Medan Bioscope Limited berkedudukan di Medan, beserta hak atas tanah dan Bangunan Grand Controleur Nomor : 1676 dan 1677 merupakan aset-aset dari bagian Perseroan Terbatas tersebut (vide bukti P-7);
3. Bahwa adanya surat penjualan dan pembelian (Verkoopen Koop) No. 43 tanggal 21 Februari 1936 dari Medan's warenhuis terhadap gedung yang dikenal dengan Empire Bioscoop (vide bukti P-9 = P-10) dan Surat Penjualan dan Pembelian (Verkoopen Koop) Nomor : 71 tanggal 31 Desember 1948 yang dilakukan oleh Dalip Singh (vide bukti P-11 = P-12);
4. Bahwa adanya surat Verponding nomor 1676 tanggal 8 Agustus 1934 (vide bukti P-13 = P-14) dan Pajak Tanah dan Bangunan No. 1676

Halaman 61 dari 78 hal.Put.296/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

kohir Verponding Barat (vide bukti P-15) serta Surat Verponding 1677 tanggal 28 Agustus 1934 (vide bukti P-16 = P-17) dan Pajak Tanah dan Bangunan No. 1677 kohir Verponding Barat tanggal 28 August 1934 (vide bukti P-18);

5. Bahwa adanya penyerahan saham PT ODB (Oranje Deli Bioscoopbedrijven) terakhir kepada Emerick Pulungan (salah satu ahli waris dari Dalip Singh) (vide bukti P-27 dan P-28);
6. Bahwa adanya akta perjanjian kesepakatan pembagian harta kekayaan PT. Oscar Of Deli Bioscopee Contractor&Industri tanggal 12-05-2012 dan pembubarannya (vide bukti P-30 s/d P-34);
7. Bahwa adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 atas nama wajib pajak Jenny dengan letak objek pajak di Jl. A.Yani VII Kelurahan Kesawan Medan Barat Kota Medan (vide bukti P-35 dan P-36);
8. Bahwa adanya surat dari kuasa hukum PT. Oscar Of Deli Medan Bioscopee Kepada Tergugat perihal permohonan keterangan atas rencana permohonan hak tanggal 23 April 2013 dan Surat tanggal 30 September 2013 perihal pemblokiran terhadap tanah yang terletak di Jl Jend. A. Yani VII (vide bukti P-37 dan P-38);
9. Bahwa adanya surat Penggugat tertanggal 28 Februari 2018, perihal keberatan dan Surat Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tanggal 21 Maret 2018 yang ditujukan kepada Tergugat perihal Surat Keberatan (vide bukti P-40 dan P-41);
10. Bahwa adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 630.2 11/PKM/1993 tanggal 3 Mei 1993 dengan luas 1.749 M², gambar situasi No. 758/1993 (vide bukti T II Int-3);

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

11. Bahwa adanya Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 593/1174 K Tanggal 12 Juni 2012 tentang Pengakuan Tanah dan Bangunan Bekas Kantor Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan Kota Medan, Kantor Departemen Tenaga Kerja Kota Medan Dan Kantor Cabang Dinas Sosial Kota Medan Di Jalan Jenderal Ahmad Yani VII/Jalan Hindu Kelurahan Kesawan Kecamatan Medan Barat Kota Medan Menjadi Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Medan (vide bukti: T II Int-2);
12. Bahwa benar Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Pakai in casu Objek Sengketa pada tanggal 14 Maret 2018 dan adanya Buku Tanah Hak Pakai Nomor 01653 dan Surat Ukur Nomor 00194/KESAWAN/2018 (vide bukti T-1 dan T-2 = Bukti T.II.Intv-1);
13. Bahwa dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A. Tanah Pemerintah Kota Medan Tahun Anggaran 0 Tahun s/d 31 Desember 2019 tercatat dengan kode 01.01.11.02.03 Tanah Bangunan Gedung dengan Luas 1.752 M², tahun pengadaan 2018, dengan status tanah hak pakai serta asal usul Pembelian (Vide Bukti T.II Int 5). Kemudian (KIB) C. Gedung & Bangunan Pemerintah tercatat dengan kode 03.11.01.01.04 dengan status tanah Pembelian (Vide Bukti T.II Int 6);
14. Bahwa pada Pemeriksaan Setempat pada tanggal 17 Maret 2020, diperoleh fakta hukum objek sengketa a quo di atasnya terdapat bangunan tua yang sudah tidak ditempati/digunakan dan tidak ada aktifitas/kegiatan dalam bangunan tersebut (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penguat dan dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan menurut hemat Majelis Hakim bahwa yang menjadi persoalan/masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam sengketa ini adalah Apakah dalam

Halaman 63 dari 78 hal. Put.296/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)



penerbitan Sertipikat Hak Pakai in casu Objek Sengketa oleh Tergugat mengandung cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal?

Menimbang, bahwa salah satu dalil Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat melanggar dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena tidak sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam penerbitan Objek Sengketa a quo;

Menimbang, bahwa didalam Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 Pakai atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”;

Pasal 24 Pembuktian Hak Lama

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.



(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditanggguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai ketentuan mengenai pembuktian hak lama dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
menyatakan bahwa:

Pasal 76

(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau

Halaman 66 dari 78 hal.Put.296/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)



- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
 - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai



hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

(3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
- 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
- 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
- 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh



pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

**Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak
Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan**

Pasal 50

- (1) Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:

- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya ;
- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti pelepasan lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebulan tanggal dan nomornya);
- c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan);
- d. Rencana penggunaan tanah;



e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)

3. Lain-lain:

Pasal 51 ayat (1) angka 2 menyebutkan : Hak Pakai selama dipergunakan:

a. Mengenai Pemohon: jika pemohon instansi pemerintah atau Badan hukum Indonesia: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya:

1. Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
2. Data fisik: Suarat Ukur, Gambar Situasi apabila ada;
3. Surat lain yang dianggap perlu.

(3) Dalam hal pemohon Instansi Pemerintah namun bukti perolehan tanahnya tidak dapat diketemukan, dilengkapi dengan surat pernyataan yang menyebutkan bahwa secara fisik tanahnya dikuasai, tanah tersebut sudah tercatat dalam daftar inventaris dan tidak ada permasalahan atau sengketa dengan pihak lain.

Menimbang, bahwa dalam uraian fakta hukum di atas disebutkan perolehan Tergugat II Intervensi yaitu berasal dari tanah negara dan tanah pertapakan bekas kantor Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Kota Medan dan didasarkan atas Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);

Menimbang, bahwa pemberian Hak Pakai atas tanah negara yang dimohonkan oleh instansi pemerintahan diatur dalam uraian peraturan yang telah diuraikan Majelis Hakim yaitu ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 tahun 1997, Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 50 & 51 Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang menyatakan pembuktian hak lama harus dibuktikan secara rinci mengenai data fisik dan data yuridis setiap permohonan;

Menimbang, bahwa dalam Bukti T II Int-2 dan T II Int-3 tanah berasal dari Grant C No.3709 yang terdaftar di Kantor Urusan Tanah Kota Medan pada tanggal 5 September 1949, akan tetapi tidak dapat dibuktikan baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi. Sedangkan bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak karena bukan merupakan tanda bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-13 s/d P-17, P-35 dan P-36, yang disampaikan di persidangan, adanya pembayaran pajak yang dilakukan pihak Penggugat terhadap lokasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai data fisik terhadap tanah yang terbit objek sengketa, tidak dapat dibuktikan penguasaan fisik yang dilakukan selain yang sudah disebutkan mengenai bekas kantor departemen pendidikan dan kebudayaan, akan tetapi tidak ada bukti/keterangan pemakaian kantor pemerintah di lokasi terbitnya objek sengketa, sedangkan bukti P-50 lokasi tersebut merupakan bekas gedung warenhuis;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Penggugat Samsul Khalid memberikan keterangan gedung tersebut dahulu digunakan kantor perusahaan ODB milik Dalip Singh, sedangkan Saksi Makmur Nasution memberikan keterangan gedung tersebut dahulu merupakan tempat penyimpanan untuk film bioskop (sebagaimana berita acara pemeriksaan saksi tanggal 7 April 2020);

Halaman 71 dari 78 hal.Put.296/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-37, P-38, P-40 dan P-1, Penggugat pada tahun 2013 dan 2018 telah mengajukan keberatan mengenai proses pendaftaran hak pakai yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi, yang kemudian pada terbit objek sengketa pada tanggal 14 Maret 2018;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19/2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pada Pasal 3 huruf b, menyebutkan barang milik daerah yang dari perolehan lainnya; Pasal 5 ayat (2) menyebutkan barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf b dilengkapi dokumen perolehan;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam permohonan hak kepada Tergugat, seharusnya dokumen perolehannya lengkap dan dapat diajukan ke Persidangan;

Menimbang, bahwa perdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas menurut pendapat Majelis Hakim, tindakan Tergugat dalam proses penerbitan Sertipikat objek sengketa adalah tidak sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam pembuktian hak lama mengenai data yuridis dan data fisik terhadap bidang tanah yang dimohonkan Tergugat II Intervensi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 50 & 51 Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

Menimbang, bahwa untuk memeriksa dan mempertimbangkan penerbitan suatu sertipikat, maka sumber yang harus diperiksa adalah data yudiris dan data fisik suatu sertipikat yang termuat dalam suatu warkah yang dimiliki dalam penerbitan sertipikat yang dikeluarkan Tergugat;

Halaman 72 dari 78 hal. Put.296/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

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara in casu, Majelis Hakim telah beberapa kali memerintahkan kepada Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi untuk dapat menghadirkan seluruh data fisik maupun data yuridis terkait objek sengketa a quo (vide Berita Acara Persidangan) khususnya mengenai Surat Keputusan Pemberian Hak, Permohonan Hak, dan Surat lain sebagaimana yang disebutkan dalam objek sengketa maupun Surat Tergugat II Intervensi Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 593/1174 K Tanggal 12 Juni 2012;

Menimbang, bahwa atas perintah Majelis Hakim tersebut, Pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tidak dapat menghadirkan warkah di persidangan tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur:

Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

Halaman 73 dari 78 hal.Put.296/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)



- (4) 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 bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah seharusnya Tergugat menghadirkan warkah yang asli untuk dapat diperiksa dan jadi pertimbangan bagi pemeriksa perkara a quo karena Data fisik dan Data Yuridis yang terangkum dalam Warkah yang merupakan Dokumen Negara adalah hal wajib adanya dalam penerbitan suatu sertifikat dan tempat penyimpanannya adalah di Kantor Pertanahan setempat;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dihindarkannya oleh Tergugat warkah yang berisi data fisik dan data yuridis terkait dengan prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa a quo, sehingga tindakan Tergugat tersebut terbukti melanggar peraturan mengenai pendaftaran tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 35 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, telah terbukti bahwa Tergugat dalam proses penerbitan sertipikat objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Tergugat juga dapat dikualifikasikan telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas keterbukaan dan asas kepastian hukum. Oleh karena Tergugat telah mengabaikan peraturan perundangan dalam penerbitan sertipikat objek sengketa, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap objek sengketa a quo sudah sepatutnya dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil lain dari para pihak dalam pokok sengketa, tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Pakai in casu objek sengketa dinyatakan batal, maka kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) diwajibkan untuk mencabut objek sengketa, serta beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Peratun, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Tentang Peratun, setelah memeriksa semua alat bukti dan keterangan saksi dari para pihak, terhadap bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan yang tidak relevan dalam perkara ini haruslah dikesampingkan dari pertimbangan hukum Putusan ini, namun demikian terhadap bukti-bukti surat dan

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

keterangan-keterangan Saksi tersebut tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas perkara ini;

Mengingat Ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Keputusan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01653/Kelurahan Kesawan diterbitkan 14 Maret 2018, Surat Ukur Nomor: 00194/KESAWAN/2018 tanggal 21 Februari 2018, Luas: 1.752 M² atas nama Pemerintah Kota Medan;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01653/Kelurahan Kesawan diterbitkan 14 Maret 2018, Surat Ukur Nomor: 00194/KESAWAN/2018 tanggal 21 Februari 2018, Luas: 1.752 M² atas nama Pemerintah Kota Medan;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.596.800,- (dua juta lima ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada hari **Selasa**, tanggal **5 Mei 2020** oleh kami **Hj. FEBRU WARTATI, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis,

Halaman 76 dari 78 hal.Put.296/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

BUDIAMIN RODDING, S.H.,M.H. dan **PENGKI NURPANJI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **12 Mei 2020** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **TIARMA SARAGIH, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanpa dihadiri oleh Para Pihak atau Kuasa hukumnya.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Dto

Dto

BUDIAMIN RODDING, S.H.,M.H.

Hj. FEBRU WARTATI, S.H.,M.H.

Dto

PENGKI NURPANJI, S.H.

PANITER

A PENGGANTI,

Dto

TIARMA SARAGIH, S.H.

Biaya Perkara :

Biaya A.T.K. Perkara	Rp. 150.000,-
Hak-hak Kepaniteraan	Rp. 30.000,-
Surat Panggilan	Rp. 264.800,-
Materai	Rp. 12.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 2.100.000,-
PNBP.....	Rp. 20.000,-

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

PNBP Surat Panggilan Pihak Ketiga.....Rp. 10.000,-

J u m l a h Rp. 2.596.800,-

(Dua juta lima ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus rupiah) ;

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)