



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN NOMOR : 62 / G / 2013 / PTUN-MDN

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara :

1. Nama : **TJIN MAN ON**
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Negara N0.03 – A d/h N0.10
Kelurahan Pahlawan, Kecamatan
Medan Perjuangan, Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia
 2. Nama : **TJIN JIN ON**
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Sutrisno Gg.D No.126 D, Kelurahan
Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area,
Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia
 3. Nama : **TJIN JI ON**
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Negara N0.03 – A d/h N0.10
Kelurahan Pahlawan, Kecamatan
Medan Perjuangan, Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia
 4. Nama : **TJIN KIM ON**
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Sutrisno Gg.F No. 6, Kelurahan
Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area,
Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia
 5. Nama : **TJIN FUK ON**
Pekerjaan : Wiraswasta
- 5.Nama...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jl. Negara N0.03 – A d/h N0.10
Kelurahan Pahlawan, Kecamatan
Medan Perjuangan, Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia

6. Nama : **TJIN KUN JING**
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Negara N0.03 – A d/h N0.10
Kelurahan Pahlawan, Kecamatan
Medan Perjuangan, Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia

7. Nama : **TJIN KIE ON**
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jl. Negara N0.03 – A d/h N0.10
Kelurahan Pahlawan, Kecamatan
Medan Perjuangan, Kota Medan
Kewarganegaraan : Indonesia

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **ALI LEONARDO N, SH, SE, MBA,**
2. **KARLE SITANGGANG, SH,**
3. **BUDI ABDULLAH, S.Ag., SH,**
4. **PRAMUDYA EKA.W TARIGAN, SH.,**
5. **MARUDIN SITINJAK, SH.,**
6. **EDDY MARTINO,SH.,SE, MH.,** masing – masing

kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat,

dari Kantor Advokat **ALI LEONARDO N,**

S.H.,S.E., MBA.& ASSOCIATES Advocate-

Legal Consultant - attorney - Solicitor,

berkantor di Jl. Prof H.M Yamin, SH. No 41-B

Medan, dalam hal ini bertindak selaku Kuasa

Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

14 Mei 2013 Selanjutnya disebut

sebagai.....**PARA PENGGUGAT :**

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA KANTOR PERTAHANAN KOTA MEDAN, berkedudukan di Jalan Jenderal Besar Abdul Haris Nasution, No. 17 Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **Aswin Tampubolon, S.H.M.Hum**, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertahanan Kota Medan.
2. **Haris Syahbana Pasaribu S.H**, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertahanan pada Kantor Pertahanan Kota Medan.
3. **Rotua Noviyanti S.H**, Kepala Sub Seksi Perkara Pertahanan pada Kantor Pertahanan Kota Medan.
4. **Sabirin S.H**, Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertahanan Kota Medan.
5. **Robert Silalahi** Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertahanan Kota Medan.

masing – masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertahanan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 314/SK-12.71/VII/2013 tertanggal **04 JULI 2013**, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT** ;

TJIN KOEN OI ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan. Pukat VIII No. 22 Kelurahan Bantan Timur Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan dalam hal ini memberi Kuasa kepada : **RAMLIN BARUS, S.H.**, berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Selamat No. 33 Simpang Limun Medan, berdasarkan **Surat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal **12 Agustus 2013**,
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 : 62/G/Pen.MH/2013/PTUN-MDN** tanggal **24 JUNI 2013** tentang **Penunjukan Susunan Majelis Hakim** yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan **Nomor : 62/G/Pen.PP/2013/PTUN-MDN** tanggal **26 JUNI 2013** tentang **Pemeriksaan Persiapan** perkara ini pada hari **KAMIS**, tanggal **04 JULI 2013** ;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan **Nomor : 62/G/Pen.HS/2013/PTUN-MDN** tanggal **01 AGUSTUS 2013** tentang **Penetapan Hari Sidang Pertama** perkara ini pada hari **RABU**, tanggal **21 AGUSTUS 2013** ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

5 putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar keterangan Saksi dari Para Penggugat, Tergugat II Intervensi dan Keterangan Para Pihak di Persidangan ;

----- TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal **18 JUNI 2013** yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal **18 JUNI 2013** dengan Register Perkara **No. 62/G/2013/PTUN- MDN**, gugatan mana telah diperbaiki secara formal pada tanggal **01 AGUSTUS 2013** yang isinya adalah sebagai berikut :

OBJEK GUGATAN :

Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yakni Penerbitan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan nama Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 Seluas 77 M2;

JANGKA WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa Para Penggugat baru mengetahui Sertipikat Hak Milik tersebut sudah terbit pada tanggal 16 April 2013 melalui Surat Somasi dari Kantor Law Office A. Hakim Siagian, SH., M.Hum. & Partner sebagai kuasa hukum TJIN KOEN OI, sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan pasal 55 UU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

6 putusan.mahkamahagung.go.id

No.5/1986 Jo.Undang-undang No.9 tahun 2004 Jo.Undang-undang No.51 tahun 2009 yakni gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu tersebut.

ALASAN GUGATAN.

Adapun alasan Para Penggugat mengajukan gugatan adalah sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum TJIN WENG SENG dan Almarhumah HO CHUN MENG sebagaimana surat Keterangan Ahli Waris N0.22/SKAWA/X/2010 Tanggal 7 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Tjon Deddy Iskandar,SH,. Adapun ahli waris tersebut terdiri dari delapan (8) orang , enam (6) anak laki-laki dan dua (2) anak perempuan yakni :

1. TJIN MAN ON, (laki-laki)
2. TJIN JIN ON, (laki-laki)
3. TJIN JI ON, (laki-laki)
4. TJIN KIM ON, (laki-laki)
5. TJIN FUK ON, (laki-laki)
6. TJIN KUN JING, (perempuan)
7. TJIN KIE ON, (laki-laki)
8. TJIN KOEN OI, (perempuan)

Bahwa selama hidupnya Almarhum TJIN WENG SENG dan Almarhumah HO CHUN MENG ada memiliki atau memperoleh harta berupa sebidang tanah seluas ± 77 M2 berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang dahulunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama ibu Para Penggugat yakni Almarhumah HO CHUN MENG sesuai dengan *Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23, Surat Ukur N0. 2736/1991 Tanggal 27 Juli 1999..*(Bukti P.2) ;

*Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Penggugat, harta warisan berupa sebidang tanah seluas \pm 77 M2 berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang dahulunya terdaftar atas nama ibu Para Penggugat yakni (Almarhumah HO CHUN MENG) sesuai dengan *Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23, Surat Ukur N0. 2736/1991 Tanggal 27 Juli 1999 yang belum pernah dibagi kepada seluruh ahli waris dan belum pernah dilakukan jual beli kepada pihak manapun, telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M2 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, Warga Negara Indonesia, agama Budha, Pekerjaan wiraswasta, Alamat Jl. Pukat VIII N0.22 Kel.Bantan Timu, Kec. Medan Area, Kota Medan (anak nomor delapan (8)/ saudara Para Penggugat) yang diterbitkan oleh Tergugat.**

Bahwa penerbitan Sertipikat oleh Tergugat atas dasar permohonan TJIN KOEN OI Warga Negara Indonesia, agama Budha, Pekerjaan wiraswasta, Alamat Jl. Pukat VIII N0.22 Kel.Bantan Timur, Kec. Medan Area, Kota Medan untuk melakukan pengurusan/balik nama dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23, Surat Ukur 2736/1991 Tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama almarhumah HO CHUN MENG menjadi Serifikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27/07.1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M2 ke atas nama TJIN KOEN OI dengan dasar Akta Jual Beli N0.12 tanggal 10 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Suriaty Sanderi Tania, SH;

Bahwa pembuktian Akta Jual Beli No. 12 Tanggal 10 Mei 2007, didahului dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 Tahun 2007 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Suriaty Sandery Tania, SH dimana pada saat pembuatan Akta tersebut kondisi Almarhumah HO CHUN MENG dalam keadaan sakit sakitan (Stroke Berat) kemudian ditindak lanjuti dengan penerbitan Akta Jual Beli No. 12 Tanggal 10 Mei 2007 dimana Pihak pertama adalah TJIN KOEN OI dan pihak kedua juga TJIN KOEN OI bertindak sebagai kuasa dari Almarhumah HO CHUN MENG, sehingga pihak pertama sebagai pembeli dan pihak pertama juga bertindak sebagai penjual atau menjual kepada dirinya sendiri;

Bahwa Akta Jual beli yang demikian bertentangan dengan kebiasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan *Yurisprudensi MARI tanggal 30 Januari 1975, No. 1099 K/Sip/1972* yang menerangkan "*Jual Beli dan hibah antara ayah dan anak tidak tepat kalau harus dengan persetujuan ahli waris lainnya, sehingga pembuatan Akta Jual Beli yang demikian bertentangan dengan hukum dan Cacat Hukum atau tidak memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan untuk mendapat Sertipikat Hak Milik;*

Bahwa penerbitan objek gugatan oleh Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat dan sangat mengejutkan Para Penggugat karena diatas tanah warisan telah terbit Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 27/07/1991
Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M2 terdaftar atas nama
TJIN KOEN OI;

Bahwa Para Penggugat sangat keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak
Milik yang menjadi obyek sengketa tersebut, karena kurang lebih (20)
dua puluh tahun sampai saat ini tanah seluas 77 M2 berikut bangunan
rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D
No. 26 D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota
Medan yang diatasnya terbit obyek sengketa ditempati oleh *TJIN JIN
ON* (anak nomor 2 (dua));

Bahwa selama *TJIN JIN ON* menempati dan menguasai, mengusahai
rumah tersebut seluruh ahli waris sah dari Almarhum TJIN WENG SENG
dan Almarhumah HO CHUN MENG tidak ada keberatan terhadap *TJIN
JIN ON*, karena secara lisan ada kesepakatan bahwa *TJIN JIN ON* hanya
tinggal dan menempati rumah tersebut, bukan sebagai pemilik ;

Bahwa apabila Tergugat memperhatikan fakta-fakta dan asal-usul
tanah diatas dan ketentuan-ketentuan hukum serta peraturan-
peraturan yang ada yang berkaitan dengan obyek perkara sebelum
diterbitkannya Sertipikat Hak Milik obyek perkara atas tanah seluas 77
M2 berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan
Jalan. Sutrisno Gg.D No.26 D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan
Medan Area, Kota Medan,seharusnya Tergugat tidak sampai pada
Keputusan untuk menerbitkan obyek sengketa tersebut ;

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)



10

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun fakta-fakta tersebut adalah sebidang tanah seluas 77 M2 berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang dahulunya terdaftar atas nama ibu Para Penggugat yakni Almarhumah HO CHUN MENG) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23, Surat Ukur N0. 2736/1991 Tanggal 27 Juli 1999;

Bahwa kemudian Tergugat menerbitkan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.2104 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara;

Bahwa penerbitan obyek sengketa tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Undang - undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 20 ayat (1) huruf C dan Pasal 31 ayat (2), tata cara pemberian hak atas tanah, karena tanpa terlebih dahulu *meneliti data fisik dan data yuridis tanah* sehingga perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan kepentingan Para Penggugat;

Bahwa disamping itu Para Penggugat belum pernah membagi, mengalihkan atau memperjual belikan tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa kepada pihak ketiga/pihak manapun termasuk kepada TJIN KOEN OI dan sampai sekarang tanah tersebut masih ditempati salah satu ahli waris (*salah satu dari Penggugat*) bernama TJIN JIN ON ;



11

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tidak melalui proses yang benar seperti pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, sehingga obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat sama sekali tidak bersesuaian dengan fakta dan data yang ada dilapangan, *maka sangat beralasan hukum untuk dibatalkan;*

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah menunjukkan Tergugat *tidak cermat* karena tidak memperhatikan asal usul tanah dan dasar kepemilikan dari pemohon untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.2104 tanggal 29 Februari 2012 sesuai Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M2 tersebut ;

Bahwa disamping itu tindakan Tergugat juga telah melanggar Asas - *asas Umum Pemerintahan Yang Baik* yakni bertentangan dengan Asas *Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum;*

Bahwa walaupun Tergugat telah mengetahui fakta-fakta hukum sebagaimana uraian diatas, namun Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tetap menerbitkan obyek sengketa diatas tanah sebidang tanah seluas 77 M2 berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sehingga dengan demikian tindakan tindakan Tergugat tersebut telah



12

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan keputusan tersebut haruslah *dinyatakan Batal atau tidak berlaku*;

Bahwa yang menjadi alasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan Pasal 52 ayat (2) sub a dan b 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.

Bahwa menurut informasi dimana ada kekhawatiran dari Para Penggugat, bahwa sebidang tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain baik dalam bentuk sewa menyewa, jual beli, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan dialami Para Penggugat, maka dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan atau Bapak Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenan kiranya menerbitkan *Penetapan Penundaan* terhadap pelaksanaan lebih lanjut dari tanah yang diatasnya terbit obyek sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa permohonan perintah penetapan penundaan tersebut diajukan Para Penggugat berdasarkan ketentuan pasal 67 ayat (2) 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;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berkenan memanggil



para pihak untuk hadir di Persidangan untuk didengar keterangannya serta mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara , Surat Ukur tanggal 27/07-1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M2;
3. Memerintahkan/mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D No. 26 D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara , Surat Ukur tanggal 27/07-1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 seluas 77 M2;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Pihak telah datang menghadap dipersidangan, **Para Penggugat** diwakili oleh Kuasanya : **PRAMUDYA EKA W. TARIGAN,S.H., MARUDIN SITINJAK,SH., dan EDI MARTINO,S.H.,S.E.,M.H.,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **14 MEI 2013** dan **Tergugat** diwakili oleh Kuasanya : **1. ROTUA NOVIYANTY,S.H 2. SABIRIN,S.H., dan 3. ROBERT SILALAH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **314/SK-12.71/VII/2013** tertanggal **04 JULI 2013** sedangkan Tergugat II Intervensi diwakili



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

14 putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kuasanya **RAMLIN BARUS, S.H.**, berdasarkan Surat Khusus Kuasa tertanggal **12 Agustus 2013** ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut **Tergugat** melalui kuasanya telah mengajukan **Jawaban** sebagaimana dengan surat jawabannya tertanggal **28 AGUSTUS 2013** yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi

1. Tentang Kewenangan Absolut

Bahwa dalil gugatan Penggugat antara lain : "Orang tua Penggugat ada memiliki atau memperoleh harta berupa sebidang tanah seluas $\pm 77 \text{ M}^2$ berikut bangunan rumah permanen yang setempat dikenal dengan Jalan. Sutrisno Gg. D. No. 26-D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan....." sehingga dalil gugatan tersebut secara jelas menunjukkan adanya sengketa kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2104/Kotamatsum I tersebut dan terdapat kekeliruan bagi Penggugat dalam menggugat perkara a quo, sehingga dengan adanya sengketa kepemilikan terhadap tanah tersebut maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya Secara materil atas kepemilikan tanah aquo dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas



15

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pengadilan 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 aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum ;

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

2. Gugatan Tentang Tenggang Waktu



16

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil gugatan Penggugat yang antara lain Menyatakan bahwa Penggugat mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik No.2104/Kotamatsum I pada tanggal 16 April 2013.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.2104/Kotamatsum I berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23/Kotamatsum.
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Kotamatsum I di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn antara Tjin Man On, Tjin Jin On, Tjin Ji On, Tjin Kim On, Tjin Fuk On, Tjin Kun Jing, Tjin Kie On sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, SH sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat III.
- Bahwa Penggugat mencabut gugatan tersebut sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 19 Januari 2011
- Berdasarkan hak tersebut diatas dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, tidak ada tolak ukur yang dapat dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sejak terbitnya Sertipikat aquo, dimana gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 02 Agustus 2013 dan sehingga demikian gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terbitnya Sertipikat aquo sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang No.5 Tahun 1986, untuk itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



3. Gugatan Diajukan Dengan Obyek Yang Sama Atas Perkara Yang Masih Dalam Proses Pemeriksaan (Litispendentie Exceptie)

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat sendiri mengakui bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2104/Kotamatsum I menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 290/Pdt.G/2011/PN.Mdn antara Tjin Man On dkk sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, SH sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat III, dan pada saat ini masih dalam proses jawab-menjawab di persidangan.
- Bahwa terhadap perkara di Pengadilan Negeri Medan tersebut sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijde). Sehingga dengan demikian untuk menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan, mengingat dalam tingkatan pelaksanaannya banyak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan satu dengan lainnya, oleh karenanya Tergugat Ic. Kantor Pertanahan Kota Medan memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak ada dirugikan (Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004)

Bahwa berdasarkan dalil uraian tersebut Tergugat didalam menerbitkan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 Undang-undang No. 5



18

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga penerbitan Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM 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 Milik No.2104/Kotamatsum I terdaftar atas nama TJIN KOEN OI terbit tanggal 29-2-2012 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 504/HM/BPN.12.71.2012 tanggal 09-02-2012, sesuai dengan Surat Ukur No. 02763/Kotamatsum I/1991 tanggal 27-07-1991 seluas 77 m² terletak di Gang D Kelurahan Kotamatsum I Kecamatan Medan Area, Kota Medan.
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2104/Kotamatsum I merupakan bekas “ Hak Guna Bangunan No. 23.Kotamatsum I.
5. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Kotamatsum I di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn antara



19

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tjin Man On, Tjin Jin On, Tjin Ji On, Tjin Kim On, Tjin Fuk On, Tjin Kun Jing, Tjin Kie On sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, SH sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat III.

6. Bahwa Penggugat mencabut gugatan tersebut sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Medan No. 01/Pdt.G/2011/ PN.Mdn tanggal 19 Januari 2011.

7. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah penerbitan Sertipikat aquo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide Pasal 19 Undang-undang 1960 tentang Peraturan Dasar Poko agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN o. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat untuk Menyatakan Seritpikat aquo batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut **Tergugat II Intervensi** melalui kuasanya telah mengajukan **Jawaban** sebagaimana dengan surat jawabannya tertanggal **04 SEPTEMBER 2013** yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Absolut

- Bahwa berdasarkan dalil posita angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 dan angka 6 surat gugatan para penggugat, terang dan tegas yang menjadi obyek perkara a quo adalah soal masalah kepemilikan atas sebidang tanah seluas ± 77 M2 berikut bangunan permanen, sebagaimana diterangkan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23/ Kotamatsum, Surat Ukur N0. 2763/1961 Tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama Ho Chun Meng, kemudian dinalik namakan ke atas TJIN KOEN OI.

Jo. Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur No 02763/Kota Matsum ,tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, sekarang dikenal sebagai Jalan. Sutrisno Gang.D No.26-D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan.

Bahwa dari Posita gugatan Para Penggugat tersebut, yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah menyangkut soal



21

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“sengketa kepemilikan” terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur No 02763/ Kotamatsum, tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, sekarang dikenal sebagai Jalan. Sutrisno Gang.D No.26-D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan.

- Bahwa secara hukum yang berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara aquo adalah kewenangan Pengadilan Negeri Medan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1986 Jo.Undang-Undang No. 9 tahun 2004.

2. Gugatan yang tumpang tindih

- Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 290/Pdt.G/2013/PN-Mdn tertanggal 27 Mei 2013 antara Tjin Man On dkk sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania ,SH selaku Notaris sebagai Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional Medan sebagai Tergugat III dengan obyek yang sama dan alasan yang sama dengan perkara aquo.
- Bahwa perkara perdata No. 290/Pdt.G/2013/PN-Mdn tertanggal 27 Mei 2013, saat ini dalam tahap jawab menjawab, guna menghindari adanya putusan yang saling bertentangan di kemudian hari, maka Tergugat II Intervensi Menyatakan mohon kiranya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



22

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat dan dimasukkan dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas dan menolak dalil gugatan Para Penggugat terkecuali secara terang dan tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi dalam jawaban ini;

1. Tentang asal usul tanah sengketa milik Tergugat II Intervensi sebagai berikut :

- #### 1.1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No.106 tanggal 14 Desember 1989, yang dibuat Djaidir, Sarjana Hukum., Notaris Medan.

Tuan Hasim selaku pihak I/penjual dan

Nyonya Ho Chun Meng selaku pihak kedua/Pembeli

Pada pasal 1 akte berbunyi Pihak Pertama berjanji mengikatkan diri baik sekarang maupun kemudian hari pada waktunya nanti, untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh Pihak Kedua, yang menerangkan dengan ini untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak Pertama yaitu : sebidang tanah yang berukuran $\pm 4 \text{ M} \times 16 \text{ M}$, berikut satu pintu bangunan toko bertingkat, dengan lantai 3 atap beton cor, dinding tembok, lantai semen, berikut turutannya, lengkap dengan saluran air serta hak-hak atas langganannya, terletak di Kotamadya Medan, Kecamatan Medan, Desa Maksum 1



23

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan nama Jalan Sutrisno Gang D, pintu pertama, dihitung dari arah Utara, atau Jalan Sutrisno yang menghadap Gang D, (belum mempunyai nomor resmi, satu dan lain lebih jelas diuraikan dalam suatu gambar situasi diberi tanda warna merah, ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diletakkan pada minute akte ini.

Jo. Akta Jual Beli No. 144/M/J-B/1993 tanggal 2 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Yanti Sulaiman Sihotang, SH P.P.A.T di Medan, selanjutnya Badan Pertanahan Medan mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23, Surat Ukur NO. 2763/1991 Tanggal 27 Juli 1991. Dengan DEMIKIAN TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBELI OLEH HO CHUN MENG SETELAH SUAMINYA TJIN WENG SENG MENINGGAL DUNIA.

1.2. Bahwa kemudian berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No.6 tanggal 5 Mei 2007 yang dibuat oleh Suriaty Sanderi Tania, Sarjana Hukum, Notaris di Medan.

- Nyonya Ho Chun Meng selaku Pihak Pertama/Penjual: dan
- Nyonya Tjin Koen Oi selaku pihak kedua/Pembeli

Pada isi akte tersebut terang dan jelas menerangkan :

“Menurut keterangan penghadap tanah dan bangunan yang akan disebutkan dibawah ini, diperoleh Penghadap setelah suami Penghadap meninggal dunia, dan sejak saat itu dan hingga saat ini akte ditandatangani Penghadap tidak pernah lagi



melangsungkan perkawinan yang sah dihadapan pejabat yang berwenang”.

Pada pasal 1 akte tersebut berbunyi :

“Pihak pertama dengan ini berjanji mengikatkan diri untuk menjual dan memindahkan serta menyerahkan kepada pihak ke dua, yang pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari pihak pertama atas : Sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.23/Kota maksum, luas tanah 77 M2, yang terletak didalam Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, dahulu Kecamatan Medan, sekarang Kecamatan Medan Area, Kelurahan Kotamatum 1, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur N0. 2763/1991 Tanggal 27 Juli 1991, Sertipikat tertanggal 7 Agustus 1991 terdaftar atas Ho Chun Meng”.

1.1. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No. 12/2007 tanggal 10 Mei 2007 dibuat dihadapan Suriaty Sanderi Tania, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akte Tanah.

- Nyonya Tjin Koen Oi selaku kuasa dari Ho Chun Meng sebagai penjual.
- Nyonya Tjin Koen Oi selaku Pembeli

Atas tanah berikut bangunan sebagaimana yang diterangkan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23/ Kotamatum, luas tanah 77 M2, yang terletak didalam Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, dahulu Kecamatan Medan, sekarang Kecamatan Medan Area, Kelurahan Kotamatum 1, sebagaimana diuraikan dalam



Surat Ukur NO. 2763/1991 Tanggal 27 Juli 1991, Sertipikat tertanggal 7 Agustus 1991 terdaftar atas Ho Chun Meng.

Selanjutnya Nyonya Tjin Koen Oi (Tergugat II Intervensi) membalik namakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23 menjadi atas nama Tjin Koen Oi (Tergugat II Intervensi)

- 1.1. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi meningkatkan hak objek perkara menjadi Sertipikat Hak milik No. 2104, tanggal 29-02-2012, Surat Ukur No.2763/Kotamatsum I/1991 atas nama Tjin Koen Oi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, secara hukum objek perkara, tidak termasuk dan bukan harta pencarian bersama/kekayaan sebagai harta bersama dalam perkawinan antara Tjin Weng Seng yang meninggal dunia pada Tahun 1982 dengan Ho Chun Meng. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan Pasal 35 ayat 1 yang menerangkan “ harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”.

Berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut diatas, dengan meninggalnya almarhum Ho Chun Meng pada tahun 2009, objek perkara secara hukum, tidak dan bukan menjadi milik bersama seluruh ahli waris almarhum Ho Chun Meng. Oleh karena objek perkara dibeli pada tahun 1989 oleh Ho Chun Meng dan telah dijual kepada Tergugat II Intervensi pada tahun 2007 dan menurut hukum yang berlaku tidak ada halangan dan larangan Ho Chun Meng mengalihkan objek perkara kepada siapapun. Oleh karena, terlebih lagi sejak almarhum Tjin Weng Seng meninggal dunia pada tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

26 putusan.mahkamahagung.go.id

1982, semasa hidupnya almarhum Ho Chun Meng sampai akhir hidupnya ia adalah seorang pedagang ayam potong di Pajak Sambas dan dirumah kediamannya di Gang D No. 3 A Medan. Dan dari hasil usahanya tersebut, almarhum Ho Chun Meng tidak hanya membeli tanah objek perkara tetapi juga beberapa bidang tanah dan rumah dibeli Ho Chun Meng yang saat ini dikuasai oleh Para Penggugat.

2. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menyangkal dalil angka 2 dan angka 3 posita gugatan para penggugat ;

Yang benar adalah :

- 2.1. Bahwa objek perkara bukan merupakan harta peninggalan (Boedil Waris), almarhum Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng oleh karena itu menurut hukum yang berlaku, yang menjadi Boedil Waris bagi ahli waris almarhum Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng adalah tanah-tanah/harta-harta peninggalan pewaris yang belum dilakukan pembagian ataupun yang belum diperjual belikan oleh almarhum Tjin Weng Seng dan Ho Chun Meng semasa hidupnya, diantaranya :

- Tanah dan bangunan di Deli Tua Gang Sejarah
- Tanah di Sunggal
- Tanah/bangunan ruko 2 (dua) lantai sebanyak 2 (dua) pintu du Jalan Sutrisno Gg.F No. 6 dan No. 6-A Medan
Setelah Tjin Weng Seng meninggal dunia, almarhum Ho Chun Mengada membeli tanah dan bangunan diantaranya :
- Tanah di Jalan Negara No.3-A Medan
- Tanah di Pulau Brayen Medan



- Tanah di Jalan Sutrisno Gg D No 4 Medan

2.1. Bahwa secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan terhadap objek perkara tidak ada ketentuan dan kewajiban hukum untuk meminta persetujuan dan izin dari Para Penggugat atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ho Chun Meng menjual objek perkara kepada diri Tergugat II Intervensi.

3. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menyangkal dengan keras dalil angka 4,5 dan angka 6 posita gugatan Para Penggugat ;

Yang benar adalah :

3.1. Bahwa almarhum Ho Chun Meng pada waktu melakukan Akta Pengikatan Jual Beli No.6 tanggal 5 Mei 2007, dalam kondisi sehat, sadar, dan cakap menurut hukum.

3.2. Bahwa setelah melakukan perbuatan hukum tersebut, pada hari-hari berikutnya Ho Chun Meng masih berprofesi sebagai penjual ayam potong.

3.3. Bahwa alasan Almarhum Ho Chun Meng menjual objek perkara kepada Tergugat II Intervensi guna memenuhi keperluan sehari-hari dan penambah modal.

3.4. Bahwa Yurisprudensi tanggal 30 Januari 1975, No.1099 K/Sip/1972 tidak dapat diterima dan sangat keliru digunakan didalam peralihan objek sengketa menyangkut Akte Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 5 Mei 2007 jo. Akte jual beli No.12/2007 tanggal 10 Mei 2007, karena kedua akte tersebut secara hukum adalah sah.

4. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menyangkal dengan keras dalil angka 7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,dan 18 posita gugatan Para Penggugat dengan alasan sebagai berikut :



28

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.1. Bahwa secara hukum, kekuatan Akte Jual Beli No.12 Mei 2007 adalah sah dan tidak ada larangan bagi Tergugat II Intervensi selaku Penjual (Pihak pertama) menjual kepada dirinya sendiri selaku Pembeli (pihak kedua). Keabsahan perbuatan hukum ini berkaitan dengan Pasal 5 Akte Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 5 Mei 2007, yakni pemberian kuasa yang merupakan bagian terpenting serta tidak terpisahkan dari pengikatan yang telah diperbuat antara Ho Chun Meng dengan Tergugat I.
- 4.2. Bahwa peningkatan Hak atas objek perkara dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23 menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2104 telah sesuai dengan data fisik data yuridis, oleh karenanya secara hukum validitasnya adalah sah dengan demikian Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Medan) tidak ada melanggar hukum.
- 4.3. Bahwa secara hukum proses pembuatan akta-akta yang dilakukan Tergugat II Intervensi adalah sah dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
- 4.4. Bahwa menurut pasal 1320 KUHP Perdata untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat :

- Sepakat mereka mengikatkan diri
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal

Berdasarkan fakta-fakta diatas didalam peralihan objek perkara dari almarhum Ho Chun Meng kepada Tergugat II



29

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi telah terpenuhi syarat-syarat yang di tentukan dalam Pasal 1320 KUHP Perdata

- 4.1. Bahwa menurut pasal 1457 KUHP Perdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan satu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Dan lagi menurut Pasal 1458 KUHP Perdata jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dari uraian-uraian Tergugat II Intervensi diatas, terang dan jelas proses peralihan objek perkara dari almarhum Ho Chun Meng kepada Tergugat II Intervensi adalah sah dan berkekuatan hukum, karena telah memenuhi syarat dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

- 4.2. Bahwa Tergugat II Intervensi telah berulang-ulang mengingatkan dan memberitahukan Para Penggugat terlebih kepada TJIN JIN ON untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Tergugat II Intervensi TJIN JIN ON beralih belum memiliki tempat tinggal.
- 4.3. Bahwa penerbitan Serifikat Hak Milik No. 2104 telah memenuhi ketentuan Peraturan Perundang - undangan yang berlaku oelh karena telah sesuai data fisik dan juridis karenanya tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.2104 batal atau tidak sah, akan tetapi secara hukum

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)



30

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No. 2104 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi dari Tergugat II Intervensi seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, **Para Penggugat** melalui kuasanya dipersidangan telah menyerahkan **Repliknya** secara tertulis tertanggal **18 SEPTEMBER 2013** ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, **Kuasa Tergugat** di persidangan tidak ada mengajukan **Duplik** secara tertulis tetap dengan Jawaban Tergugat semula;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, **Kuasa Tergugat II Intervensi** di persidangan tidak ada mengajukan **Duplik** secara tertulis bertetap dengan Jawaban Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti surat berupa foto

30

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

31 putusan.mahkamahagung.go.id

copy surat - surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya kecuali yang tidak ada aslinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan seluruh bukti tersebut diberi tanda **Bukti P-1 s/d P-10**, adalah sebagai berikut ;

1. Fotocopy, **kutipan Akte Perkawinan No.602/1952** yang membuktikan TJIN WENG SENG dengan HO CHUN MENG adalah suami isteri yang melangsungkan perkawinan di Medan tanggal 26 November 1952 dan telah dicatatkan Pegawai Luar Biasa Kedua Tjatan Sipil di Medan dan telah dilihat dan mengesahkan tanda tangan dari SIAUW, TJOAN LENG dan ditanda tangani oleh Hakim Pengadilan Negeri Medan B. Sinambela pada 27 November 1952. Selanjutnya diberi tanda **(P-1)**;
2. Fotocopy, **Kutipan Akte Kematian No. 701/U/Mdn/2009** yang diterbitkan oh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan **tanggal 23 Juli 2009**. Selanjutnya diberi tanda **(P-2)**;
3. Fotocopy, Kutipan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 22/SKAW/X/2010 Tanggal 7 Oktober 2010 yang dikeluarkan oleh Notaris TJON DEDDY ISKANDAR,SH, menerangkan TJIN WENG SENG dan HO CHUN MENG adalah suami istri yang sah dan memiliki anak/ahli waris yang sah yakni Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi. Selanjutnya diberi tanda **(P-3)**;
4. Fotocopy, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara No. 557/Pdt.G/2010/PN-Mdn Tertanggal 6 Desember 2011 dimana Penggugat adalah TJIN KOEN OI (Tergugat II Intervensi) melawan

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)



32

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat TJIN JIN ON (satu dari Para Penggugat) dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Selanjutnya diberi tanda **(P-4)**;

5. Fotocopy, Surat Keterangan No.246/RM.RSUD/III/2011 Tertanggal 25 Maret 2011 Rumah Sakit Umum Deli Serdang Medan ditandatangani dr. Tonam, Sp.S menerangkan bahwa sejak Januari 2006 s/d 06 Februari 2006, Almh. HO CHUN MENG dirawat di Rumah Sakit dengan diagnosa **Stroke Pendarahan dan Hipertensi**, pada Tanggal 27 Februari 2006 s/d 02 Maret 2006 kembali dirawat oleh dr. Marwan Taslim dengan diagnosa *Colitis, Animea Riangan, Hipertensi, Diabetes Melitus dan Dyspepsia*, pada tanggal 21 April 2006 s/d 22 April 2006, kembali di rawat oleh dr. Marwan Taslim dengan diagnosa *Ashtenia*, dan terakhir dirawat pada tanggal 05 Juli 2009 s/d 10 Juli 2009 oleh dr. Syamsul Bahri Siregar, SP.An dengan kondisi *Stroke berulang dan Bronchopneumonia*. Selanjutnya diberi tanda **(P-5)**;

6. Fotocopy, Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari **2012** terdaftar atas nama TJIN KOEN OI yang setempat dikenal Jln. Sutrisno Gg. D N0. 26-D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan. Selanjutnya diberi tanda **(P-6)**;

7. Fotocopy, Surat somasi terhadap TJIN JIN ON (salah satu dari Para Penggugat yang menempati obyek perkara sampai saat ini) dari Kantor Law Office A. Hakim Siagian, S.H., M.Hum & Partner sebagai Kuasa Hukum TJIN KOEN ON pada tanggal 16 April 2013. Selanjutnya diberi tanda **(P-7)**;



8. Fotocopy, Kwintansi tanggal 7 Juni 1992 yang diterima HASIM dari Ho CHUN MENG senilai Rp.1.650.000,- (Satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk biaya mengurus Sertipikat. Selanjutnya diberi tanda **(P-8)**;
9. Fotocopy, Surat pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 2 Januari 2003 atas sebidang rumah terletak di Kelurahan Kota Matsumi, Kecamatan Medan Area terdaftar atas nama Ho CHUNG MENG. Selanjutnya diberi tanda **(P-9)**;
10. Fotocopy, Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan atas sebidang rumah terletak di Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area terdaftar atas nama HO CHUNG MENG. Selanjutnya diberi tanda **(P-10)**;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, **Tergugat** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan seluruhnya diberi tanda **Bukti T-1** yakni sebagai berikut :

1. Fotocopy, Buku Tanah Hak Milik No. 2104/Kotamatsum I, terdaftar atas nama : Tjin Koen Oi, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 504/HM/BPN.12.71.2012 tanggal 09-02-2012 seluas 77 M² sesuai dengan Surat Ukur No.0276/Kotamatsum I/1991 tanggal 27-07-1991, Selanjutnya diberi tanda bukti **(T-1)**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

34 putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, **Tergugat II Intervensi** telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali **bukti T.II.Int-2, T.II.Int-4 dan T.II.Int-7 tanpa asli** serta **T.II.Int-3 sesuai dengan salinan** sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan seluruhnya diberi tanda **Bukti T.II.Int - 1 s/d T.II.Int-8** yakni sebagai berikut :

1. Fotocopy, Sertipikat Hak Milik No.2104, tanggal 29-02-2012 atas nama Tjin Koen Oi, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-1:**
2. Fotocopy, Akte Jual Beli No. 12/2007 tanggal 10 Mei 2007 dibuat dihadapan Suriaty Sanderi Tania, SH, Pejabat Pembuat Akte Tanah. Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-2:**
3. Fotocopy, Akte Pengikatan Jual Beli No.6 tanggal 5 Mei 2007 dibuat dihadapan Suriaty Sanderi Tania,SH, Pejabat Pembuat Akte Tanah, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-3:**
4. Fotocopy, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23, Surat Ukur No. 2763/1991 Tanggal 27 Juli 1991, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-4:**
5. Fotocopy, Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No.106 tanggal 14 Desember 1989, yang dibuat Djaidir,SH., Notaris di Medan, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-5:**



35

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy, surat gugatan perdata register No. 290/Pdt.G/2013/PN-Mdn tanggal 29 Mei 2013, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-6;**

7. Fotocopy, Surat Keterangan Kematian almarhum Tjin Weng Seng No.548, yang dibuat Kepala Dinas Kesehatan Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, tanggal 26-02-1982, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-7;**

8. Fotocopy, Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, atas nama Tjin Koen Oi, Selanjutnya **diberi tanda TII.Int-8;**

Menimbang, bahwa **Para Penggugat** ada mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan perkara ini ;

1. HUSIN BIN MUHAMMAD BAWAZIR ; memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa saksi mengatakan menjadi Kepling di Daerah Kota Matsum I sejak tahun 2003 tepatnya sudah 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa saksi mengatakan saksi selalu dilibatkan dalam jual beli tanah diwilayah pekerjaannya sebagai kepling tetapi dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tidak dilibatkan atau diberitahukan telah dijual ;



36

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan TJIN JIN ON (Salah satu dari Para Penggugat) sudah lama tinggal ditanah yang Sertipikat Hak Miliknya menjadi objek sengketa sebelum saksi menjabat menjadi Kepling tahun 2003 dan tidak pernah orang lain sejak dibangun ruko sampai sekarang masih TJIN JIN ON yang menempatinnya ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah Tergugat II Intervensi menempati tanah yang Sertipikat Hak Miliknya menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah lagi berjumpa dengan orangtua Para Penggugat sejak 15 (lima belas) tahun yang lalu sehingga saksi tidak mengetahui kondisi orangtua Para Penggugat ;
- Bahwa saksi mengatakan menurut kebiasaan apabila terjadi jual beli atau balik nama PBB haruslah diberitahukan/dilibatkan Kepling maupun Kelurahan karena yang membuat surat silang sengketa adalah kelurahan setempat apabila terjadi jual beli ;
- Bahwa saksi mengatakan Pembeli tanah yang Sertipikat hak Miliknya menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Ibu Kandung TJIN JIN ON dan harta orangtua Para Penggugat banyak ada tanah di Gang D, Gang F dan Gang B bersebelahan Gang dengan Objek Sengketa;



- Bahwa saksi mengetahui Ibu Kandung Para Penggugat meninggal dunia sekitar tahun 2011 ;
- Bahwa saksi mengatakan bangunan diatas Objek Sengketa dulunya belum permanent seperti sekarang ini karena digunakan untuk kandang ayam tetapi setelah diserahkan kepada TJIN JIN ON (salah satu dari Para Penggugat) barulah dibangun ruko untuk ditempati TJIN JIN ON (salah satu dari Para Penggugat);
- Bahwa saksi mengatakan usaha orangtua Para Penggugat turun temurun adalah Usaha Ayam Potong dan sekarang usaha tersebut di Jalan Negara

2. Y E N N I ; memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa saksi mengatakan Ibu Kandung saksi yang menjaga Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi karena sakit stroke ;
- Bahwa saksi mengatakan kenal dengan Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi karena anak saksi mau jumpa neneknya saksi hampir tiap hari kerumah Ho Chun Meng ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) sakit sejak tahun 2007 ;



38

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) duduk di kursi roda dan dirawat oleh ibu kandung saksi sebab bicarapun melantur;
- Bahwa saksi mengatakan Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi sering berkunjung kerumah jalan Negara No. 3A;
- Bahwa saksi mengatakan bahwasanya Tergugat II Intervensi tiap hari datang kerumah Jalan Negara 3A dengan membawa kertas kosong kalau tidak ada orang dirumah Tergugat II Intervensi mengajarkan Ho Chun Meng (Ibu Kandungnya) belajar tanda tangan;
- Bahwa saksi mengatakan Ibu Kandung (Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) sakit tidak bisa berjalan dan bicara melantur yang menjaga dan merawat adalah Ibu Kandung saksi;

Menimbang, bahwa **Tergugat** tidak ada mengajukan saksi dalam persidangan perkara ini meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa **Tergugat II Intervensi** ada mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan perkara ini;-

1. SJOFYAN ; memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;



- Bahwa saksi mengetahui kondisi Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) yang sakit sejak tahun 2006;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) masih bisa melakukan pekerjaan rumah yang ringan meskipun dalam kondisi sakit ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) menggunakan kursi roda sejak tahun 2007;
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang Sertipikat Hak Miliknya menjadi objek sengketa dalam perkara ini milik Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) dan yang menempati Anak Kandung Ho Chun Meng yaitu Tjin Jin On ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) pekerjaannya berdagang ayam potong dan Ho Chun Meng tinggal di Jalan Negara ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) meninggal tahun 2007;
- Bahwa saksi mengatakan Pembeli tanah yang Sertipikat hak Miliknya menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Ibu Kandung TJIN JIN ON



dan harta orangtua Para Penggugat banyak ada tanah di Gang D, Gang F dan Gang B bersebelahan Gang dengan Objek Sengketa;

- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) dalam keadaan sakit terkadang dirawat Tergugat II Intervensi ;

2. TAN KWE CIN ; memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) tinggal di jalan Negara ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) tidak pernah sakit stroke ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) usaha Ayam Potong ;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) meninggal dunia tahun 2009;
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang Sertipikat Hak Miliknya menjadi Objek Sengketa Penggugat dan Tergugat II Intervensi sering berkunjung kerumah Jalan Negara No. 3A;



41

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) sakit pada tahun 2006 tetapi tidak pernah opname di Rumah Sakit;
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang Sertipikat Hak Miliknya menjadi Objek Sengketa dan Saksi sering datang berkunjung kerumah jalan Negara No. 3A;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) sakit pada tahun 2006 tetapi tidak pernah opname di Rumah Sakit;
- Bahwa saksi mengatakan Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) bisa mandi dan makan sendiri meskipun sakit ;

Menimbang, bahwa pada hari **SELASA**, tanggal **01 Oktober 2013** telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di Lokasi Objek Sengketa Jalan. Sutrisno Gang D No. 26 D Kelurahan Kotamatsum I Kecamatan Medan Medan Area Kota Medan dengan dihadiri **Kuasa Para Peggugat** dan **Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat** maupun Kuasanya ;

Menimbang, bahwa **Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi** masing-masing melalui Kuasanya di persidangan telah mengajukan **Kesimpulan** secara tertulis tertanggal **06 Nopember 2013** ;

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)



42

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Kuasa Tergugat** di persidangan tidak mengajukan **Kesimpulan** secara tertulis dan Menyatakan secara lisan bertetap pada Jawaban dan alat buktinya ;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak Menyatakan tidak mengajukan apa - apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon untuk putusan ;

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa mencermati dalil masing-masing pihak dan bukti yang diajukan dalam persidangan dapat disimpulkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah "Sertipikat Hak Milik No.2104 tanggal 29 Februari 2012 yang terletak di Gang D Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kota Matsum I/1991 Seluas 77 M2 atas nama TJIN KOEN OI " ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi atas gugatan Para Penggugat masing - masing mengajukan eksepsi, untuk itu akan

42

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)



dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi – eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi sebagaimana diuraikan dalam bagian duduk perkara, eksepsi – eksepsi tersebut pada pokoknya mengenai hal – hal sebagai berikut :

1. Tentang Kewenangan Absolut

- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah menyangkut soal “sengketa kepemilikan” terhadap tanah dan bangunan Sertipikat hak milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, Surat Ukur No 02763/ Kota Matsum ,tanggal 27 Juli 1991 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI, sekarang dikenal sebagai Jalan. Sutrisno Gang.D No.26-D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan sehingga Peggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan tanah a quo di Pengadilan 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 aquo Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 oleh karena Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, maka sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu



memeriksa, memutus dan menyelesaikan apabila sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat ;

2. Tentang Tenggang Waktu Gugatan;

- Dalil gugatan Para Penggugat yang antara lain Menyatakan bahwa Para Penggugat mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik No.2104/Kotamatsum I pada tanggal 16 April 2013 tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena Sertipikat Hak Milik No.2104/Kotamatsum I berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23/Kotamatsum I, di mana Para Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Kotamatsum I di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn, sehingga tidak ada tolak ukur yang dapat dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sejak terbitnya Sertipikat aquo, dimana gugatan Para Penggugat diajukan pada tanggal 02 Agustus 2013 dan sehingga demikian gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terbitnya Sertipikat aquo sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang No.5 Tahun 1986, untuk itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

3. Gugatan Diajukan Dengan Obyek Yang Sama Atas Perkara Yang Masih Dalam Proses Pemeriksaan (Litispendentie Exceptie) / gugatan tumpang tindih;



45

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat sendiri mengakui bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2104/Kotamatsum I menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 290/Pdt.G/2011/PN.Mdn antara Tjin Man On dkk sebagai Para Penggugat melawan Tjin Koen Oi sebagai Tergugat I, Suriaty Sanderi Tania, SH sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat III, dan pada saat ini masih dalam proses jawab-menjawab di persidangan.
- Bahwa terhadap perkara di Pengadilan Negeri Medan tersebut sampai saat ini belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijde). Sehingga dengan demikian untuk menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan, mengingat dalam tingkatan pelaksanaannya banyak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan satu dengan lainnya, oleh karenanya Tergugat Ic. Kantor Pertanahan Kota Medan memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

4. Tentang Kepentingan Para Penggugat Tidak ada dirugikan (Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004);

- Bahwa berdasarkan dalil uraian tersebut Tergugat didalam menerbitkan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemerisaaan data fisik dan yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Para Penggugat, sehingga penerbitan Sertipikat

Halaman | 45
Putusan No.62/G/2013/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)

Halaman 45



aquo tidak ada merugikan kepentingan Para Penggugat, oleh karena itu beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menanggapi dalil eksepsi - eksepsi tersebut dalam Repliknya tertanggal 18 September 2013 yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi - eksepsi yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

1. Tentang Kewenangan Pengadilan;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 jo Pasal 50 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang - Undang No.9 Tahun 2004 dan diubah kembali dengan Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU PERATUN), Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di Tingkat Pertama;
- Bahwa sengketa Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 UU PERATUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Bahwa "istilah "sengketa" yang dimaksudkan di sini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha



Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil Keputusan yang mengakibatkan kerugian bagi Orang atau Badan Hukum Perdata;

- Bahwa selanjutnya pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 UU PERATUN adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, bersifat Konkret, Individual, dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dihubungkan dengan objek sengketa dalam perkara ini yaitu berupa "Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 yang terletak di gang D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kotamatum I/1991 Seluas 77 M2 atas nama TJIN KOEN OI yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (i.c Tergugat), Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa merupakan tindakan Hukum Tata Usaha Negara karena objek sengketa tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan dibidang tata usaha pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang tidak termasuk dalam ruang lingkup kekuasaan legislatif atau yudikatif, yang telah memenuhi unsur Konkret, Individual, Final dan menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

48 putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa selain telah memenuhi unsur - unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana maksud ketentuan Pasal 1 angka 9 juga tidak termasuk dalam pengecualian Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang PERATUN, sehingga dengan demikian Pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;
- Bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang Menyatakan bahwa oleh karena perkara a-quo menyangkut tentang hak - hak keperdataan Para Penggugat yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Perdata maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa a-quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik memiliki dua karakteristik yaitu selain sebagai Keputusan Tata Usaha Negara juga merupakan bukti hak yang kekuatan pembuktiannya sempurna sebagai akta otentik (Vide Pasal 13 ayat 4 jo Pasal 19 Undang - undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), maka untuk mencegah disalahgunakannya Sertipikat Hak Milik yang cacat hukum yang dapat merugikan pihak yang berkepentingan dikemudian hari, maka menurut hemat Majelis Hakim untuk mewujudkan keadilan bagi para pencari keadilan, Pengadilan harus menggali rasa keadilan yang hidup di masyarakat karena hakikatnya keadilan tidak saja dilihat dari perspektif legalitas formal melainkan juga harus dilihat dari segi substansinya dengan mempertimbangkan fakta-fakta yang mempengaruhinya. Oleh karena itu dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam kasus-kasus tertentu sepanjang dapat dibuktikan adanya petunjuk-petunjuk yang mengarah pada adanya kesalahan formal maupun materiil dalam proses penerbitan Sertipikat,



49

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a-quo;

- Bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menguji dan menyelesaikan sengketa yang objeknya berupa Sertipikat Hak Milik tidak hanya dilihat dari perspektif Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak (Vide Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) melainkan juga dari segi fungsi Peradilan Tata Usaha Negara sebagai kontrol yuridis atas tindakan administrasi negara atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan in casu urusan pendaftaran tanah, Pengadilan Tata Usaha Negara berperan untuk mengawasi aparatur dibidang tata usaha pendaftaran tanah agar mampu menjadi alat yang efisien, efektif, bersih serta berwibawa dan dalam pelaksanaan tugasnya selalu berdasarkan hukum (vide konsideran “Menimbang” huruf a,b,c,d dan e jo Pasal 50 Undang-undang No. 5 tahun 1986) maka untuk itu Pengadilan Tata Usaha Negara sudah seharusnya berwenang mengadili sengketa a-quo agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat kesalahan atau tindakan yang tidak profesional dari aparatur pertanahan terlepas siapa nantinya yang terbukti secara sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan jika diajukan ke badan peradilan yang berwenang mengadili sengketa kepemilikan;
- Bahwa dengan demikian berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas (vide supra) Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup beralasan hukum apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a-quo, oleh karena itu Eksepsi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Medan



tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini patut untuk ditolak;

2. Tentang Tenggang Waktu Gugatan;

- Bahwa ketentuan Pasal 55 UU PERATUN menyebutkan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, dan penggalan penjelasan dari Pasal tersebut menyebutkan “Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 terdaftar atas nama TJIN KOEN OI ;
- Bahwa dalam objek sengketa tersebut Tjin Man On Dkk (Para Penggugat) bukanlah pihak yang namanya tersebut (dituju) oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dalam perkara a-quo;
- Bahwa apabila dicermati dengan seksama ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 maupun penjelasannya tidak mengatur mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang namanya tidak tersebut (dituju) dalam Keputusan Tata Usaha Negara tapi kepentingannya dirugikan akibat terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Terhadap kekosongan hukum acara terkait tenggang waktu bagi pihak yang namanya tidak tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara, terdapat beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar



hukum dalam menghitung tenggang waktu tersebut yaitu kaidah hukum Putusan Perkara Nomor : 5 K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, jo SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V point 3, yang menyebutkan bahwa “bagi mereka yang tidak dituju (tersebut) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;

- Bahwa merujuk pada kaidah hukum tersebut, Para Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Objek Sengketa a quo yaitu pada tanggal 16 April 2013 melalui Surat Somasi dari Kantor Law Office A. Hakim Siagian, S.H., M.Hum & Partner sebagai Kuasa Hukum Tjin Koen Oi (vide bukti P-7) yang didalam surat tersebut mencantumkan objek sengketa, bukti mana tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dengan demikian dapat dibuktikan bahwa Para Penggugat baru mengetahui objek sengketa dan merasa dirugikan pada tanggal tersebut dengan demikian apabila dihitung dari tanggal 16 April 2013 sampai didaftarkannya gugatan ke pengadilan yaitu pada tanggal 18 Juni 2013 gugatan belum lewat waktu;
- Bahwa terhadap dalil Tergugat yang menganggap Para Penggugat sudah mengetahui sejak Para Penggugat mengajukan gugatan



52

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Kotamatsum I di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn karena Sertipikat Hak Milik No.2104/Kotamatsum I berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.23/Kotamatsum I, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil tersebut tidak berdasar hukum karena pada saat diajukan gugatan dalam perkara tersebut Sertipikat Hak Milik objek sengketa belum terbit;

3. Tentang Gugatan diajukan dengan objek sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (litispendentie exceptie)/gugatan tumpang tindih;

- Bahwa terhadap eksepsi mengenai adanya objek sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan atau gugatan tumpang tindih karena pada waktu yang bersamaan Sertipikat Hak Milik objek sengketa juga menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 290/Pdt.G/2013/PN-Mdn, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini terkait erat dengan masalah kewenangan mengadili, kewenangan mana sudah dipertimbangkan pada waktu mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan pengadilan yang mana berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a-quo sehingga dengan demikian terhadap eksepsi ini juga harus ditolak;

4. Tentang Kepentingan Para Penggugat tidak ada dirugikan (Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004);

- Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang PERATUN menentukan bahwa yang dapat bertindak sebagai Para Penggugat dalam Sengketa Tata Usaha Negara adalah mereka yang menganggap atau merasa

52

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)

Halaman 52



kepentingannya dirugikan oleh berlakunya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu Orang atau Badan Hukum Perdata;

- Bahwa dalam hukum administrasi negara suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum adalah harus dilihat adanya hubungan hukum antara orang atau badan hukum perdata yang bersangkutan disatu pihak dengan keputusan tata usaha negara dilain pihak. Hubungan hukum mana menggambarkan adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian Para Penggugat dimaksud dengan berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
- Bahwa Para Penggugat adalah termasuk ahli waris dari Ho Chun Meng (vide bukti P-3) yang mana setelah Ho Chun Meng meninggal dunia ada meninggalkan harta berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, Surat Ukur No.2736/1991 tanggal 27 Juli 1999 seluas kurang lebih 77 M2 berikut bangunan rumah permanen di Jalan. Sutrisno Gg. D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang mana berdasarkan keterangan saksi Husin Bin Muhammad Bawazir rumah tersebut ditempati oleh Tjin Jin On (Penggugat No.2) sampai sekarang;
- Bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Putusan No.557/Pdt.G/2010/PN.Mdn tanggal 6 Desember 2011 dalam perkara antara Tjin Koen Oi (Tergugat II Intervensi) melawan Tjin Jin On (Penggugat No.2) yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) disebutkan bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Kotamatsum I yang sekarang diatasnya terbit objek sengketa adalah merupakan harta peninggalan (*budel waris*) dari almarhum Ho Chun Meng yang



belum dibagi diantara ahli waris (vide bukti P-4 halaman 60 paragraf 2);

- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa oleh karena dengan terbitnya objek sengketa di atas bidang tanah yang merupakan harta peninggalan (budel waris) almarhum Ho Chun Meng yang belum dibagi diantara ahli waris akan menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat yaitu hilangnya hak mewaris atas tanah tersebut. Dengan demikian Para Penggugat dapat dikualifisir mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji apakah penerbitan objek sengketa telah sesuai menurut hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum atas eksepsi - eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi - eksepsi tersebut tidak berdasar hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi ditolak untuk itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkaranya, yaitu sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf C, Pasal 31 ayat 2 dan Pasal 32 ayat 2 serta melanggar Asas Kecermatan dan Kepastian Hukum karena



tanpa terlebih dahulu meneliti data fisik dan data yuridis tanah terkait asal usul tanah dan dasar kepemilikan dari Pemohon;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam masing-masing jawabannya pada pokoknya menolak dalil gugatan Para Penggugat dengan Menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku (vide Pasal 19 Undang - Undang No.5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997) oleh karena telah sesuai data fisik dan yuridisnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 10 bukti surat yang diberi Tanda P-1 s/d P-10 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Husin Bin Muhammad Bawazir dan Yenni;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat hanya mengajukan bukti surat sebanyak 1 bukti surat yang diberi tanda T-1 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi mengajukan bukti surat sebanyak 8 bukti surat yang diberi tanda T II Int.1-I sampai dengan T II Int-8 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu Sjofyan dan Tan Kwe Cin;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan pembuktian terkait keberadaan bidang tanah objek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat yang pada pokoknya para pihak telah menunjuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

56 putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi yang sama sebagaimana dimaksud dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan sengketa ini Majelis Hakim telah dapat memastikan bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa a quo benar ada yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 77 M2 yang di atasnya terdapat bangunan permanen tiga lantai yang terletak di Jalan Sutrisno Gg. D yang ditempati oleh Tjin Jin On (Penggugat No.2), lokasinya sesuai dengan lokasi yang ditunjuk objek sengketa, dan hal tersebut telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil masing - masing pihak dihubungkan dengan alat bukti yang disampaikan dalam persidangan diperoleh fakta hukum yang relevan, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2104/Kotamatsum I tanggal 29 Februari 2012 atas nama Tjin Koen oi (Tergugat II Intervensi) diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.504/HM/BPN.12.71.2012 tanggal 9 Februari 2012 dengan Penunjuk No. 16521/2007 bekas HGB No.23 (vide bukti T-1 dan T.II Intervensi-1);
2. Bahwa Hak Guna Bangunan No.23 /Kotamatsum I tanggal 7 Agustus 1991 sebelumnya terdaftar atas nama Lice Ming Chang kemudian berdasarkan Akta jual beli tanggal 2 Agustus 1993 dialihkan haknya kepada Ho Chun Meng (Ibu Kandung Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi) dan didaftarkan peralihannya tanggal 2 Desember 1993;
3. Bahwa berdasarkan akta jual beli No.12/2007 tanggal 10 - 5 - 2007 Tjin Koen Oi (Tergugat II Intervensi) bertindak untuk dan atas nama Ho Chun Meng (ibu kandung Tergugat II Intervensi) selaku Penjual menjual kepada

56

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

57 putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi Hak Guna Bangunan No.23/Kotamatsum I seluas 77 M2 berikut 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen (vide bukti T.II Intervensi-4 dan T.II Intervensi -3);

4. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah merupakan ahli waris dari almarhum Ho Chun Meng dari hasil perkawinannya dengan Tjin Weng Seng (vide bukti P-3);
3. Bahwa rumah diatas sebidang tanah yang diatasnya terbit objek sengketa di Jalan. Sutrisno Gg D Kotamatsum - I sampai sekarang ditempati oleh salah satu dari Para Penggugat yaitu Penggugat No.2 Tjin Jin On (vide keterangan saksi Husin Bin Muhammad Bawazier dan saksi Sjofyan);
4. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2010 Tjin Koen Oi (Tergugat II Intervensi) pernah menggugat Tjin Jin On (Penggugat No.2) terkait penguasaan bidang tanah objek sengketa ke Pengadilan Negeri Medan dengan Putusan tanggal 6 Desember 2011 yang amarnya “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” dengan pertimbangan bahwa tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara a-quo adalah merupakan harta peninggalan (budel waris) dari almarhum Ho Chun Meng yang belum dibagi diantara ahli waris (vide bukti P-4 halaman 60);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dihubungkan dengan dalil masing – masing pihak dapat disimpulkan apa yang sebenarnya menjadi pokok sengketa dalam perkara a-quo, yaitu apakah dalam proses penerbitan objek sengketa Tergugat melanggar ketentuan tentang Pembuktian dan Pembukuan Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 23 sampai dengan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997serta melanggar asas kecermatan karena tanpa terlebih dahulu meneliti data fisik dan data yuridis tanah terkait asal usul tanah dan dasar kepemilikan dari Pemohon;

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)



Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa tersebut menurut hemat Majelis Hakim oleh karena Sertipikat Hak Milik objek sengketa diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.504/HM/BPN.12.71.2012 tanggal 9 Februari 2012 (vide bukti T-1 dan T II Intervensi-1), maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keabsahan penerbitan Surat Keputusan a-quo, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa ketentuan yang mengatur tentang pemberian hak milik atas tanah Negara adalah Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak atas Tanah Negara (untuk selanjutnya disebut Permenag No. 3 Tahun 1999) jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (untuk selanjutnya disebut Permenag No. 9 tahun 1999) jo. Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah (untuk selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007);
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 1 Permenag No. 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa "Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku "Sehubungan dengan ketentuan tersebut yang dimaksud Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani (Pasal 1 angka 5), sedangkan yang dimaksud Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan



luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya (Pasal 1 angka 6);

- Bahwa sehubungan dengan pemberian hak atas tanah Negara Pasal 5 ayat (1) Permenag No. 9 Tahun 1999 menentukan bahwa dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk. Panitia Pemeriksa Tanah yang dimaksud oleh ketentuan ini menurut Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 2 Peraturan Kepala BPN No.7 Tahun 2007 disebut dengan Panitia A yang bertugas untuk melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka mencari kebenaran formal untuk penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 5 Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007 disebutkan bahwa Kepala Desa/Lurah atau Perangkat Desa/Kelurahan yang menjadi anggota Panitia A ikut serta secara langsung ke lapangan sesuai dengan tugas Panitia A sebagaimana ditentukan oleh Pasal 6 ayat 1 huruf c yang salah satunya adalah mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
- Bahwa berdasarkan ketentuan - ketentuan sebagaimana diuraikan tersebut dihubungkan dengan fakta dalam persidangan dimana Tergugat tidak ada mengajukan alat - alat bukti yang dapat membuktikan bahwa benar telah dilakukan pemeriksaan oleh Panitia A yang bertugas untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

60 putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka mencari kebenaran formal untuk penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik atas tanah Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pembuktian dan pembukuan hak atas data fisik dan data yuridis yang dijadikan dasar dalam penerbitan objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 huruf a angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “ Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara;
- Bahwa sehubungan dengan pendaftaran hak atas tanah baru sebagaimana dimaksud Pasal 23 tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada Surat Ukurnya dicatat pula pada Surat Ukur tersebut, selanjutnya ketentuan Pasal 29 ayat 3 menentukan bahwa “Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 28 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (1) berakhir data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam

60



61

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic disahkan dengan suatu berita acara yang ditetapkan oleh menteri, selanjutnya ketentuan ayat (3) menyebutkan bahwa "Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :

- a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
- b. pengakuan hak atas tanah;
- c. pemberian hak atas tanah.

- Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum dilakukan pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 29 ayat 1 dalam buku tanah dengan berdasarkan pada Pasal 29 ayat 3 jo. Pasal 28 ayat 1 jo. Pasal 26 ayat 1 terhadap data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Milik objek sengketa terlebih dahulu harus diumumkan;
- Bahwa oleh karena pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik objek sengketa merupakan pendaftaran tanah sporadic yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai objek pendaftaran tanah dalam wilayah desa/ kelurahan yang dilakukan secara perorangan atau individual, maka merujuk pada ketentuan Pasal 26 ayat 1 pengumuman atas data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Milik objek sengketa dilakukan selama 60 (enam puluh hari). Pengumuman mana menurut ketentuan Pasal 26 ayat 2 dilakukan di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan;
- Bahwa dalam persidangan Tergugat tidak mengajukan alat - alat bukti yang dapat membuktikan apakah terhadap data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Milik objek sengketa telah diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian disahkan dengan suatu berita acara



pengesahan. Pengumuman mana dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak – pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Tergugat agar menghadirkan dan memperlihatkan dihadapan persidangan berupa bundel warkah yang berkaitan dengan data yuridis alas hak dari permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa, namun sampai dengan Majelis Hakim menentukan sikap terhadap penyelesaian perkara ini Tergugat tidak dapat memenuhi perintah Majelis Hakim dalam rangka pembuktian untuk menunjukkan bundel warkah dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta hukum tersebut Majelis Hakim menilai dan berpendapat Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Ojek Sengketa tidak sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang telah Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana tersebut diatas dan oleh karena apabila Tergugat melakukan prosedur yang benar dengan mekanisme penelitian data fisik dan data yuridis dilapangan, sehingga pihak yang berhak atas tanah tersebut juga dapat mengajukan keberatan setelah data fisik dan data yuridis diumumkan selama 2 (dua) bulan berturut-turut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat tersebut cenderung tidak melaksanakan tahapan-tahapan prosedur untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa a-quo oleh karena Tergugat tidak dapat memperlihatkan bundel warkah permohonan yang memuat segala syarat-syarat yang menjadi dasar terbitnya Objek Sengketa, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

63 putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam hal ini tidak dapat membuktikan dalil-dalil Jawabannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat melanggar asas kecermatan dalam proses penerbitan objek sengketa, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa asas kecermatan menghendaki “setiap Badan/Pejabat Tata Usaha Negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan , mendengar dan mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dengan terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan, bila fakta - fakta penting kurang diteliti berarti tidak cermat;
- Bahwa berdasarkan asas kecermatan tersebut dihubungkan dengan fakta yang diperoleh dalam persidangan yaitu bahwa Hak Guna Bangunan No. 23/Kotamatsum I atas nama Ho Chun Meng yang kemudian dialihkan haknya ke atas nama Tjin Koen Oi (Tergugat II Intervensi) sudah pernah disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan dalam perkara no. 557/Pdt.G/2010/PN-Mdn (vide bukti P-4) dan dalam perkara No. 01/Pdt.G/2011/PN.Mdn Tergugat sebagai Tergugat III (vide Jawaban Tergugat halaman 3) dengan demikian sudah seharusnya sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti data fisik dan data yuridis serta melakukan pengumuman sebagaimana diperintahkan ketentuan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, oleh karena

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

64 putusan.mahkamahagung.go.id

itu tindakan Tegugat yang tidak mengumpulkan semua fakta – fakta yang relevan terkait data fisik dan data yuridis Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa dapat dikualifisir melanggar asas kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam persidangan Tegugat tidak dapat membuktikan dalil – dalil jawabannya, sedangkan bukti – bukti yang diajukan Tegugat II Intervensi terkait dengan keabsahan perolehan hak atas alas hak objek sengketa masih dipersoalkan keabsahannya di pengadilan yang berwenang untuk itu sehingga harus dikesampingkan, dengan demikian tindakan Tegugat dalam menerbitkan objek sengketa dapat dikualifisir telah melanggar Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku di bidang tata usaha pendaftaran tanah dan Asas – asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana maksud ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan ke dua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk Menyatakan batal “Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 yang terletak di Gang D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kotamatum I/1991 Seluas 77 M2 atas nama TJIN KOEN OI “ ;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal, maka cukup alasan menurut hukum Tegugat diperintahkan untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012 yang terletak di Gang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

65 putusan.mahkamahagung.go.id

D Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kotamatsum I/1991
Seluas 77 M² atas nama TJIN KOEN OI;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut oleh karena objek sengketa dinyatakan batal, maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan yang diajukan oleh Para Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena apa yang dimohonkan oleh Para Penggugat sebagaimana yang termuat dalam gugatan halaman 6 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat untuk menanggukkan berlakunya objek gugatan selama pemeriksaan perkara ini berjalan sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dimohon oleh Para Penggugat telah diatur dalam ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf d dan ayat (4) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan telah dilaksanakan oleh Tergugat dengan membubuhkan catatan adanya blokir dari Para Penggugat melalui Kuasanya sehingga permohonan Penundaan dari Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dikabulkan untuk seluruhnya, maka pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Halaman | 65
Putusan No.62/G/2013/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)



66

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 terhadap bukti-bukti yang setelah dipertimbangkan ternyata tidak mempunyai nilai pembuktian atau tidak relevan dengan pertimbangan putusan perkara a-quo haruslah dikesampingkan, akan tetapi tetap terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Mengingat, ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

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

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, yang terletak di Gang D, Kelurahan Kotamatsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kotamatsum I/1991 Seluas 77 M2 atas nama TJIN KOEN OI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

67 putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 2104 tanggal 29 Februari 2012, yang terletak di Gang D, Kelurahan Kotamatum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur tanggal 27/07/1991 Nomor 02763/Kotamatum I/1991 Seluas 77 M2 atas nama TJIN KOEN OI;
4. Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 2.570.000,- (Dua Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara pada hari **KAMIS**, tanggal **7 NOPEMBER 2013** oleh Kami : **EFFENDI,S.H.**, sebagai **HAKIM KETUA MAJELIS**, serta **YARWAN,S.H.,M.H.**, dan **JOKO AGUS SUGIANTO,S.H.**, masing-masing sebagai **HAKIM ANGGOTA**, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **R A B U**, tanggal **20 NOPEMBER 2013** oleh **EFFENDI,S.H.**, sebagai **HAKIM KETUA MAJELIS**, serta **JULIAH SARAGIH ,S.H.**, dan **JOKO AGUS SUGIANTO,S.H.**, masing-masing sebagai **HAKIM ANGGOTA** dengan dibantu oleh **SHEILLA CH SIRAIT, S.H.**, Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat maupun Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,
DTO

1. **JULIAH SARAGIH, S.H.,**

HAKIM KETUA MAJELIS,
DTO
EFFENDI,S .H.



68

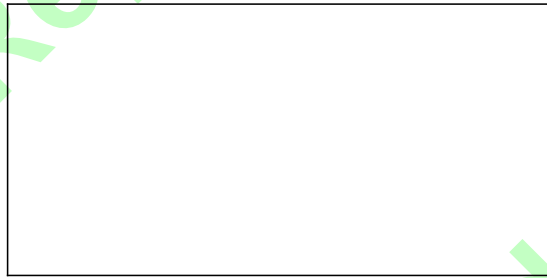
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DTO

2. JOKO AGUS

SUGIANTO,S.H.,



PANITERA PENGGANTI,

DTO

SHEILLA CH SIRAIT, S.H.

BIAYA - BIAYA PERKARA :

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 1. Biaya ATK Perkara..... | Rp. |
| 150.000.- | |
| 2. Biaya Surat Panggilan..... | Rp. |
| 220.000.- | |

68

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)

Halaman 68



69

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya Hak-hak Kepaniteraan.....	Rp.
30.000.-	
4. Biaya Materai	Rp. 12.000,-
5. Biaya Redaksi.....	Rp.
5.000.-	
6. Biaya Pencatatan.....	Rp.
3.000.-	
7. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.
2.150.000,-	
Jumlah.....	<u>Rp. 2.570.000,-</u>

(Dua Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Ribu 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)