



P U T U S A N

NOMOR : 153/G/2019/PTUN-MDN

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama, dengan Acara Biasa yang bersidang di gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Bunga Raya No. 18 Asam Kumbang Medan telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara :

Ir. **SWANDI SIMORANGKIR** : kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, tempat tinggal Jalan Taduan No. 19-B Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan Tembung Kota Medan. dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

1. **Nasib Butar-Butar, S.H. ;**
2. **Ahmad Fauzi, S.H. ;**

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, pada Kantor NASIB BUTAR BUTAR & REKAN beralamat di Jalan Panglima Denai Jermal XVII No. 3, Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 April 2019. Selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan

STM No. 17 Sitirejo II Medan Amplas Kota

Medan dalam hal ini memberi Kuasa

kepada:

**1. Hadjral Aswad Bauty, S.H., M.Kn.,**

Jabatan Kepala Seksi Penanganan

Masalah dan Pengendalian Pertanahan

pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**2. Hamdani Azmi, S.H., M.H.,** Jabatan

Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik

Perkara Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kota Medan ;

**3. Ruspita Hutagalung, S.H.,** Kepala Sub

Seksi Pengendalian Pertanahan Pada

Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**4. Husnen,** Pengadministrasi Umum pada

Kantor Pertanahan Kota Medan ;

**5. Mindo R. Siallagan, S.H.** Pengadministrasi

Umum pada Kantor Pertanahan Kota

Medan;

Kesemuanya berkewarganegaraan

Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil

pada Kantor Pertanahan Kota Medan,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor :

354/SK-12.71/V/2019, tertanggal 16 Mei

2019, Selanjutnya disebut

Sebagai..... **TERGUGAT;**

Halaman 2

Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



**Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;**

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 153/PEN-MH/2019/PTUN-MDN tanggal 06 Mei 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 153/PEN-PPJS/2019/PTUN-MDN tanggal 06 Mei 2019, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 153/PEN-PPJS/2019/PTUN-MDN tanggal 22 Juli 2019, tentang Surat penunjukan kembali Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor : 153/PEN-PP/2019/PTUN-MDN tanggal 06 Mei 2019, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor : 153/PEN-HS/2019/PTUN-MDN tanggal 13 Juni 2019, tentang Hari dan Tanggal Persidangan ;
- Telah membaca surat-surat bukti yang diajukan dalam Persidangan oleh Para pihak ;
- Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan ahli pihak Penggugat dalam persidangan;
- Telah mendengar keterangan dari para pihak yang bersengketa ;
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Mei 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 06 Mei 2019, dengan Register Perkara Nomor : 153/G/2019/PTUN.MDN, yang telah diperbaiki formil pada tanggal 13 Juni 2019, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut;

## **A. OBJEK SENGKETA**

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 694/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 445/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 695/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 696/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-

Halaman 4  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009, luas 499 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

## **B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

Bahwa objek sengketa di atas yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara telah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam :

**Pasal 1 angka 9** *“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*

**Pasal 1 angka 10** *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku”*

Bahwa dalam **Pasal 47** Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 9 tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 telah diatur tentang kompetensi PTUN dalam sistem Peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Bahwa **Pasal 50** Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditingkat pertama. Maka berdasarkan hal-hal tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negara mempunyai Kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara aquo.

## **C. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN.**

Bahwa sesuai dengan Pasal 53 ayat 1 Undang Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : ***"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi"*** ;

Bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara, karena tanah seluas ± 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Gagak Hitam, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. yang diperoleh Penggugat berdasarkan Jual beli Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 4455/L/2018 tanggal 14 Februari 2018 antara Yusnita Fauziah yang merupakan Kuasa dari Ahli waris Datuk Nahari. S yang juga ditulis dan disebut DT. NAHARI selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Februari 2018 legalisasi Nomor : 4454/L/2018 dengan Ir. Swandi Simorangkir (ic. Penggugat) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan ADI PINEM, S.H, selaku Notaris dan PPAT di Medan, sesuai dengan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. APOK BIN DT. ALANG SOENGGAL, telah diterbitkan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti yang telah diuraikan diatas dalam objek sengketa ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat terbitnya 4 (empat) Objek sengketa dalam perkara aquo, telah nyata-nyata menghalangi Penggugat untuk dapat melakukan proses permohonan untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut, terhalang mengelolah tanah sesuai dengan yang keinginan Penggugat, atau setidaknya Penggugat tidak dapat melaksanakan perbuatan hukum atas Objek sengketa, sedangkan Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang sah mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum"; Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan aquo kepada Tergugat yang telah mengeluarkan KTUN Obyek Sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan asas "Point d'interot, Point d'action" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai Penggugat", serta sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun 2004 jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 Jo. SEMA No. 2 tahun 1991 bagian V angka 3, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan dan hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;

## **D. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN OBJEK SENGKETA.**

Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan objek sengketa sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang berbunyi **"gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara;**

Bahwa dalam Perkara Perdata Register Nomor : 626/Pdt.G/2018/PN-Mdn antara Penggugat melawan Tergugat, serta RADEN POLFAN, DKK, Tergugat

Halaman 7  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Jawabannya menegaskan bahwa dasar perolehan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 259 tanggal 19 Januari 1994 seluas 7560 M2 (tujuh ribu lima ratus enam puluh meter persegi) yang telah berakhir pada tanggal 17 Januari 2014 atas nama RADEN POLFAN berasal dari Grant Sultan No. 76 Tahun 1903 milik Penggugat ;

Bahwa karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 259 tanggal 19 Januari 1994 seluas 7560 M2 (tujuh ribu lima ratus enam puluh meter persegi) telah berakhir pada tanggal 17 Januari 2014 atas nama RADEN POLFAN dan telah berubah menjadi **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693,694, 695, 696** atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH, yang beralamat di Jl. H.M Yamin III No. 14.

**Bagian V, Pasal 3 SEMA NO. 2 Tahun 1991, yang menyatakan : Bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuities sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;**

Bahwa terhadap terbitnya 4 (empat) Objek sengketa dalam perkara aquo yang Masing-masing Bidang tanah terletak di Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan ke KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN pada tanggal **15 April 2019**, hal ini sesuai dengan Bab V Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, oleh karena itu gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari ;

## **E. DASAR DAN ALASAN HUKUM GUGATAN.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah seluas  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> atau sekitar 2 Ha berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris di Kota Medan, sesuai dengan Surat Keterangan Hak Kebun SRI PADUKA TUANKU SULTHAN DELI, yang lebih dikenal dengan tanah Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 atas nama DT. APOK BIN DT. ALANG SOENGGAL, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara dengan tanah kampung 100 M ;  
Sebelah Selatan dengan tanah kampung 100 M ;  
Sebelah Barat dengan tanah kampung 200 M ;  
Sebelah Timur dengan jalan setapak 200 M ;

2. Bahwa Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris di Kota Medan dilakukan antara YUSNITA FAUZIAH selaku Penjual dengan Ir. Swandi Simorangkir (ic. Penggugat) selaku Pembeli ;

3. Bahwa Yusnita Fauziah adalah ahli waris sekaligus kuasa dari Khairul Laili, Hj. Dina Hazanah, Syahriza Fahlepi, S.DT yang keseluruhannya juga ahli waris dari Almarhum Datuk Nahari bin DT. Iliyas yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 November 2004 dan Almarhumah Wan Nur Muhabbah yang meninggal dunia pada tanggal 16 September 2017 dan almarhum Salamuddin yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Juni 2015 berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 474/3085 tanggal 7 November 2017 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kenangan dan telah diagendakan pada kantor Camat Kecamatan Percut Sei Tuan dengan Nomor : 474/971 tanggal 13 November 2017 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa DT. APOK BIN DT. ALANG SOENGGAL mengalihkan haknya kepada anaknya DT. ILIYAS pada 10 hari boelan April tahoen 1928, kemudian pada tanggal 15 hari boelan Oktober 1964 DT. ILIYAS menghibahkan haknya kepada anak kandungnya bernama DT. NAHARI ;
5. Bahwa sejak DT. ILIYAS memperoleh tanah sesuai dengan Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 atas nama DT. APOK BIN DT. ALANG SOENGGAL pada 10 hari boelan April tahoen 1928, DT. ILIYAS menguasai dan mengusahai tanah tersebut dengan menanam berbagai macam tanaman seperti tanaman palawija begitu juga dengan DT. NAHARI setelah memperoleh tanah dari orang tuannya DT. ILIYAS pada tanggal 15 hari boelan Oktober 1964, ia juga melanjutkan untuk menguasai dan mengusahai tanah tersebut ;
6. Bahwa setelah DT. NAHARI meninggal dunia, maka peralihan tanah DT. NAHARI beralih kepada ahli warisnya yang sah, sehingga seluruh ahli DT. NAHARI dapat melakukan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris di Kota Medan dengan Penggugat (Ir. Swandi Simorangkir) ;
7. Bahwa sejak para ahli waris Alm. DT. NAHARI memperoleh hak atas tanah yang termaksud dalam Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 atas nama DT. APOK BIN DT. ALANG SOENGGAL, para ahli waris melanjutkan untuk menguasai dan mengusahai tanah tersebut ;
8. Bahwa dasar kepemilikan sebidang tanah tersebut adalah surat-surat berupa :
  - A. Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 4455/L/2018 tanggal 14 Februari 2018 antara Yusnita Fauziah selaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual dengan Ir. Swandi Simorangkir (ic. Penggugat) selaku Pembeli;

B. Surat Kuasa tanggal 14 Februari 2018 yang diberikan kepada Yusnita Fauziah dengan Legalisasi Nomor : 4454/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 ;

C. Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama Datoek Apoek Bin Datoek Alang Soenggal ;

D. Terjemahan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 oleh Dr. H. Hasan Matsum, M.Ag ;

E. Surat Keterangan Tanah No. 15/KP/2/1965 tanggal 17 April 1965 yang ditandatangani Abd. Moeis Loebis selaku Wakil Asisten Wedana Ketjamatan Soenggal ;

F. Surat Keterangan tanggal 24 Mei 1964 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Osman Alsani Perkasa Alam selaku Soeltan Deli ;

G. Surat Keterangan tanggal 1 Mei 2004 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Otteman Mahmud Perkasa Alam selaku Sulthan Deli ;

H. Surat Hibah dari DT. ILIJAS kepada DT. NAHARI tanggal 15 Oktober 1963 ;

9. Bahwa seluruh ahli waris dari Alm. DT. NAHARI, tidak pernah mengalihkan, memperjualbelikan atau menggadaikan serta memindahtangankan hak tanah sebagaimana yang termaktub dalam Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 atas nama DT. APOK BIN DT. ALANG SOENGGAL kepada siapapun baik sebahagian maupun keseluruhan, kecuali kepada Penggugat sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris di Kota Medan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa belakangan Penggugat baru mengetahui jika ternyata diatas sebahagian tanah dari keseluruhan tanah yang termaktub dalam Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 yang telah dibeli oleh Penggugat dari para ahli waris Alm. DT. NAHARI ternyata telah dikuasai, diserobot dan atau dimiliki oleh pihak lain diluar daripada ahli waris, tanpa sepengetahuan dan seizin dari ahli waris, sesuai dengan objek sengketa ;

11. Bahwa untuk mempertahankan hak kepemilikan atas tanah yang termaktub dalam Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 tersebut, Penggugat mengajukan gugatan perdata perihal Perbuatan Melawan Hukum, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 21 Septmeber 2018 sesuai dengan Reg. Nomor : 626/Pdt.G/2018/PN.Mdn;

12. Bahwa adapun para pihak yang digugat dalam Perkara Perdata Reg. Nomor : 626/Pdt.G/2018/PN.Mdn adalah sebagai berikut :

**Ir. SWANDI SIMORANGKIR**, laki-laki, tempat/ Tgl. Lahir di Lumban Garaga, 11 September 1959, Pekerjaan Karyawan BUMN, alamat di Jl. Taduan No. 19 B Lingkungan V Medan, Kel. Sidorejo, Kec. Medan Tembung, Kota Medan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

Mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukun terhadap :

1. **ROHANI**, Perempuan, alamat, Lingk. VII Ladang Kapas, Kelurahan Pekan Selesai, Kec. Selesai, Kab. Langkat.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I** ;

2. **RADEN POLFAN**, Laki-laki, **dahulu beralamat** Jl. KH. Wahid Hasyim I No.40 Binjai. **Sekarang tidak diketahui.**

Selanjutnya disebut sebagai----- **TERGUGAT II** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **KHAIRUL LAILI**, Perempuan, tempat/ tgl. Lahir di Medan, 16 Juni 1962, alamat di Pasar III Datuk Kabu Gg. Bhineka Tunggal Ika, Desa Tembung, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT I** ;

4. **Hj. DINA HAZANAH**, Perempuan, tempat/ tgl. Lahir di Medan, 15 Juni 1963, alamat di Jl. Beringin No.82, Pasar VII Tembung, Desa Tembung, Kec. Percut Sei Tuan. Kab. Deli Serdang.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT II** ;

5. **SYAHRIZA FAHLEPI, S.DT** atau disebut dan ditulis juga **DATUK SYAHRIZA FAHLEPI**, Laki-laki, tempat/ tgl. Lahir di Medan, 30 Juli 1979, alamat Jl. Beringin No.82, Pasar VII Tembung, Desa Tembung, Kec. Percut Sei Tuan. Kab. Deli Serdang.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT III** ;

6. **YUSNITA FAUZIAH**, Perempuan, Tempat/ Tgl. Lahir di Medan, 12 Desember 1969, alamat Jl. Beringin Pasar VII Tengah, Gg. Dahlia, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT IV** ;

7. **ADI PINEM, S.H**, Pekerjaan Notaris, alamat kantor Jl. Kol. Sugiono No. 18-B Medan, Kec. Medan Maimun, Kota Medan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT V** ;

8. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jl. Jend. Abd. Haris Nasution P. Masyhur. Kec. Medan Johor, Kota Medan.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT VI** ;

13. Bahwa dalam proses jawab menjawab dari para pihak sesuai dengan jawaban dari pihak Rohani (ic. Tergugat I) dan jawaban KEPALA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, yang menyatakan bahwa diatas tanah milik klien kami telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Kel. Sei Sikambang B, masing-masing atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Yang merupakan Pemecahan sempurana dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 259/Sei Sikambang B, tanggal 19 Januari 1994, luas 7.560 M<sup>2</sup> dengan dasar bekas Grand Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 ;

14. Bahwa pada tanggal 15 April 2019 Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan Keberatan terhadap penerbitan 4 (empat) objek sengketa sesuai dengan Nomor : 031/KH-NBB&R/IV/2019, dan telah diterima Tergugat sesuai dengan Agenda No. 4396;
15. Bahwa dalam proses hingga penerbitan 4 (empat) objek sengketa dalam perkara aquo, Tergugat telah melakukan kesalahan dan pelanggaran dalam Pendaftaran tanah karena tidak memperhatikan dan meneliti secara benar riwayat tanah objek sengketa yang menyebabkan cacat administrasi dalam penerbitannya ;
16. Bahwa dalam Pasal 107 Permen Agraria 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 (1) adalah :
  - a. kesalahan prosedur
  - b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
  - c. kesalahan subjek hak
  - d. kesalahan objek hak
  - e. kesalahan jenis hak
  - f. kesalahan perhitungan luas
  - g. **terdapat tumpang tindih hak atas tanah**
  - h. **data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau**
  - i. kesalahan lainnya yang bersifat administrative



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997"), 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. Sedangkan, menurut Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997, 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 membebaninya.;

18. Bahwa tindakan Tergugat tersebut jelas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku yaitu Pasal 3 ayat (2), dan Pasal 31 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 4 ayat (2) huruf b angka 1 Peraturan Mendagri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tatacara Pemberian Hak Atas Tanah ;

Pasal 31 Ayat (1) PP 24 th. 1997:

"Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)";

19. Bahwa keputusan Tergugat untuk menerbitkan 4 (empat) obyek sengketa adalah suatu keputusan yang keliru dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena sama sekali tidak sesuai procedural/formal karena tidak memperhatikan tata cara dan syarat-syarat pemberian hak milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara pemberian dan Pembatalan Hak Atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang harus diperhatikan dan dilakukan oleh Tergugat sebagai seorang Pejabat Tata Usaha Negara sebelum memberikan /menerbitkan obyek sengketa tersebut, sehingga keputusan Tergugat menerbitkan obyek sengketa sama sekali tidak teliti karena Tergugat tidak terlebih dahulu mengumpulkan informasi dari masyarakat untuk memperoleh data social dan lingkungan untuk mengetahui siapa saja yang telah memperoleh hak atas tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya, sehingga Tergugat telah tidak mempertimbangkan secara cermat semua fakta dan sikap inkonsistensinya pada saat menandatangani obyek sengketa sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap alas hak yang dimiliki Penggugat, sehingga bertentangan dengan BAB I tentang Ketentuan Umum pasal 5 ayat ( 1 ) dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 dan BAB II tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Secara Individual atau Kolektif sesuai ketentuan Pasal 9 ayat 2 dan Pasal 10 ayat 2 yang berbunyi :

## **Pasal 5 ayat ( 1 ) :**

Dalam rangka Pemberian Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk;

## **Pasal 9 ayat ( 2 ) :**

Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah,



Putusan Pengadilan, akta PPAT, akta Pelepasan Hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- b. Letak, batas-batas dan luasnya ( jika ada surat ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya );
- c. Jenis tanah ( pertanian/non pertanian );
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya ( tanah hak atau tanah negara ); serta

**Pasal 10 ayat (2 )** yang berbunyi:

mengenai tanahnya :

- a. Data Yuridis :

Sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang dibeli dari Pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan Hak, Putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- b. Data fisik :

surat ukur , Gambar Situasi dan IMB, apabila ada; Surat lain yang dianggap perlu;

Dimana Tergugat diwajibkan untuk meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis serta data fisik permohonan obyek sengketa tersebut untuk dapat diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

20. Bahwa untuk mendapatkan data-data yang akurat untuk penerbitan objek sengketa baik data fisik dan yuridis diperlukan tim atau panitia yang dikenal dengan Panitia A, sesuai dengan PASAL 1 PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 7 TAHUN 2007 TENTANG PANITIA PEMERIKSAAN TANAH, Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :
  1. Panitia Pemeriksaan Tanah A yang selanjutnya disebut "Panitia A"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah. ;

21. Bahwa dalam Pasal 6 (1) PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 7 TAHUN 2007 TENTANG PANITIA PEMERIKSAAN TANAH, Panitia A mempunyai tugas :

- a. **Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah;**
- b. **Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;**
- c. **Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;**
- d. **Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;**
- e. **Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;**
- f. **Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapang;**



- g. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan
- h. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A.

22. Bahwa dalam penerbitan 4 (empat) objek sengketa aquo, Tergugat telah melanggar Pasal 6 (1) PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 7 TAHUN 2007 TENTANG PANITIA PEMERIKSAAN TANAH, yang dengan tegas disebutkan Tugas Panitia A, sehingga jelaslah Tergugat tidak menjalankan tugasnya dengan baik tentang daftar riwayat tanah yang menjadi objek dalam perkara aquo ;

23. Bahwa hal ini juga senada Tergugat telah melanggar Pasal 84 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 **tentang Pendaftaran Tanah mengenai Pengumpul data Yuridis dan data fisik ;**

#### **Pasal 84**

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

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;



- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut.
- c. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

24. Bahwa dalam rangka untuk keperluan penelitian dan menilai kebenaran data yuridis atas bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya seharusnya Tergugat sebelum menerbitkan 4 (empat) objek sengketa tersebut, mengumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 84 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

25. Bahwa Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

**Pasal 24**

untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

26. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam alat bukti mengenai kepemilikan tanah harus sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 75 dan pasal 76 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 73 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukti-bukti yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah dalam 4 (empat) objek sengketa tersebut mengajukan bukti-bukti yang tidak yuridis dan mengandung unsur penipuan (bedrog), kesesatan (dwaling) sehingga penerbitan sertifikat oleh Tergugat harus dinyatakan batal demi hukum ;
27. Bahwa dalam penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan dalam perkara aquo Tergugat selaku aparatur pemerintah yang menghasilkan produk Tata Usaha Negara (TUN) telah melakukan kesalahan teknis maupun non teknis sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara, apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan Negara/ BPN maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai onrechtmatige overheidsdaad atau penyalagunaan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara ;
28. Bahwa apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah dalam hal ini ketetapan



yang dibuat oleh organ atau Pejabat yang berwenang, penerbitan sertifikat hak guna bangunan yang dibuat Tergugat itu dibuat karena adanya Penipuan (bedrag), penerbitan sertifikat tersebut tidak sesuai menurut prosedur berdasarkan hukum (rechtmatige) dan penerbitan sertifikat hak guna bangunan tersebut tidak memenuhi tujuan peraturan dasarnya (doelmatige) sesuai **dengan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menerangkan tentang tujuan pendaftaran tanah**, Tergugat juga telah melakukan penyalagunaan wewenang (detournement de pouvoir) ;

### Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

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

29. Bahwa kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah yang dilakukan Tergugat akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan, kesalahan Tergugat juga berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan



Negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib ;

30. Bahwa perbuatan hukum Tergugat dalam melakukan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/ subjek hukum tertentu harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis, maka penerbitan sertifikat dalam perkara aquo ini Tergugat telah melakukan kesalahan sehingga patut dan beralasan hukum jika 4 (empat) objek gugatan/sengketa tersebut dinyatakan batal demi hukum ;

31. Bahwa terhadap ke 4 (empat) objek sengketa tersebut sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria hal tersebut sudah hapus sebab menurut Pasal 36 ayat (2) UUPA menyatakan : ***“Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”***. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tertentu, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah” dan juga menurut Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria Hak Guna Bangunan Hapus Karena :

a. Jangka waktunya berakhir.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Dilepaskan oleh pemegang Haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- c. Dicabut untuk kepentingan umum.
- d. **Ditelantarkan.**
- e. Tanahnya musnah.
- f. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

32. Bahwa senada dengan hal diatas menurut Pasal 35 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH, yaitu :

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
  - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;**
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

33. Bahwa pemegang Hak Guna Bangunan juga telah melakukan pelanggaran kewajiban sesuai dengan Pasal 30 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA No. 40 TAHUN 1996 TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN, DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu ;

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya ;
- b. Menggunakan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya ;**
- c. Memlihara dengan baik Tanah dan Bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup ;
- d. Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu Hapus ;
- e. Menyerahkan Serifikat Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa karena obyek sengketa secara fisik tidak pernah diurus dan diperuntukkan sebagaimana tujuan pemberian hak tersebut oleh pemegang hak dan ditelantarkan, maka dengan sendirinya ke 4 (empat) objek sengketa tersebut hapus/tidak berlaku lagi;
35. Bahwa disamping menyimpang Pendaftaran Tanah dan tujuan peruntukan pemberian hak sebagaimana dimaksudnya diatas permasalahan tumpang tindih antara ke 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan obyek sengketa dalam perkara aquo yaitu Grant Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari Boelan Mei 1903, maka dihubungkan dengan maksud dari Pasal 53 ayat 2 huruf (a) Undang – undang Nomor. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah membuktikan bahwa Tindakan Tergugat menerbitkan obyek sengketa telah melakukan kesalahan dan menunjukkan ketidak telitian Tergugat sehingga melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf (b) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terutama berkenaan dengan Azas Kepastian Hukum, dan Azas Kecermatan serta Larangan Bertindak Sewenang-wenang ;
36. Bahwa Azas Kepastian Hukum yang dimaksud mengacu pada jaminan kepastian mengenai subjek, objek dan hak yang melekat diatasnya bagi Penggugat sebagai Pemegang Grant Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari Boelan Mei 1903, yang merupakan dasar penerbitan ke 4 objek sengketa, sedangkan Azas Kecermatan mengacu pada proses pendaftaran tanah yang telah melalui serangkaian kegiatan Pengumpulan, Pengolahan, dan Penyajian data tertentu mengenai bidang-bidang/tanah-tanah tertentu, dalam hal ini data fisik yang



menyangkut lokasi, batas dan luas dan data Yuridis mengenai Haknya dan dilakukan berdasarkan Azas Mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, yang dilakukan secara teliti dan cermat, serta Azas Larang Bertindak Sewenang-wenang mengacu pada menghilangkan Hak Kepemilikan Penggugat yang merupakan dasar penerbitan ke 4 objek sengketa yaitu Grant Sulthan Nomor : 76 Termaktub pada 12 hari Boelan Mei 1903 dengan membuat tanah yang dikuasai oleh Negara ;

37. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian Penggugat kemukakan diatas sangat jelas bahwa ke 4 (empat) obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah cacat hukum administrasi yang tidak sesuai dengan Prosederal/Formal serta dengan Fakta-fakta yang keliru dan tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) Berdasarkan **Pasal 53 ayat 2 (a dan b) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009**, sehingga sangat beralasan Hukum untuk mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat dan beralasan Hukum pula apabila ke 4 (empat) Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dinyatakan Batal atau Tidak Sah dan sekaligus Penggugat Mohon agar Tergugat mencabut dan mencoret kembali ke 4 (empat) obyek sengketa dari daftar Register buku tanah ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan cq. Majelis Hakim Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak serta menjatuhkan Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 694/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 445/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
  3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 695/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
  4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 696/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 499 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar Register Buku tanah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 693/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 694/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 445/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 695/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 696/Kel. Sei Sikambang B, tanggal 2-11-2009, Surat Ukur No. 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 499 m<sup>2</sup>, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, sekarang atas nama PT. SURYA CEMERLANG INDAH. Bidang tanah terletak di Jl. Belibis Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut telah menyerahkan **Jawaban** melalui Kuasanya sebagaimana dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Jawabannya tertanggal **15 Juli 2019** yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Tentang Kewenangan Absolut.

- a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin A yang menjadi objek sengketa dalam gugatan adalah : “objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693/Sei Sikambang B, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 694/Sei Sikambang B, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikambang B, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikambang B”;

Bahwa dalil gugatan Penggugat ini membuktikan adanya sengketa kepemilikan tersebut, dimana diatas tanah perkara aquo yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693/Sei Sikambang B, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 694/Sei Sikambang B, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikambang B, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikambang B, dan oleh karenanya maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena **menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah a quo**, dengan ini dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 **jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa** : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara.....” sehingga **Penggugat harus terlebih dahulu**



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

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

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

- Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 4 yang menyatakan: "Bahwa karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 259 tanggal 19 Januari 1994 seluas 7.560 m2 telah berakhir haknya pada tanggal 17 Januari 2014 atas nama Raden Polfan dan telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696 atas nama PT. SURYA



CEMERLANG INDAH dan Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 15 April 2019". Dalil Penggugat tersebut adalah tidak beralasan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 telah ditegaskan bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dimana gugatan Penggugat didaftarkan/diterima tanggal 06 Mei 2019 dan didaftarkan (perbaikan formal) tanggal 13 Juni 2019 dan obyek gugatan perkara a quo i.c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Sei Sikambang B yang diterbitkan tanggal 2 November 2009, Sehingga gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang telah ditetapkan.

- Bahwa sebagaimana yang disebutkan didalam ketentuan Pasal 55 tahun 1986 Undang-Undang telah diperkuat dengan Peraturan Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pasal 37 : "Keputusan berlaku pada tanggal ditetapkan kecuali ditentukan lain dalam Keputusan atau ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang menjadi dasar Keputusan".
- Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan adalah tidak benar, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan kiranya untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

**3. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas  
(Disqualificatoire Exeptie).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 3 poin C yang menyatakan : “..... Bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara karena tanah seluas ± 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Gagak Hitam, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara yang diperoleh Penggugat berdasarkan Jual Beli Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 4455/L/2018 tanggal 14 Februari 2018 antara Yusnita Fauziah yang merupakan Kuasa dari Ahli Waris Datuk Nahari S disebut DT. Nahari selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Februari 2018 legalisasi No. 4454/L/2018 dengan Ir. Swandi Simorangkir selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris dan PPAT di Medan sesuai dengan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. Apok Bin DT. Alang Soenggal telah diterbitkan 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti yang telah diuraikan diatas dalam objek sengketa”.
- Bahwa Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait dengan kepemilikan tanah perkara aquo Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, dan diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Sei Sikambing B yang diterbitkan tanggal 2 November 2009 ;
- Bahwa berdasarkan **Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Grant Sultan adalah semacam hak milik adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi para Kaula Swapraja, didaftar di Kantor Pejabat Swapraja jo. Bagian Keempat Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 : Hak-hak dan wewenang-**

Halaman 33  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

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

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

- Bahwa berdasarkan dalil uraian Tergugat diatas proses menerbitkan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara a quo Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan aquo (selanjunya dikatakan tanah a quo) dan secara serta merta mendalilkan sebagai pihak yang berhak memperoleh prioritas atas tanah a quo;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Pengugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang



Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak.

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

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas, dimana didalam gugatan Penggugat halaman 4 poin 1 yang menyatakan : “ Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah seluas ± 20.000 m2 atau sekitar 2 Ha berdasarkan surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 4455/L/II/2018 tanggal 14 Febrari 2018 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris di Medan, sesuai dengan Surat Keterangan Hak Kebun Sri Paduka Tuanku Sulthan Deli yang lebih dikenal dengan tanah Grand Sulthan No. 76 termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 atas nama DT. Apok Bin Dt. Alang Soenggal... “, dimana **Grand Sulthan No. 76 termaktub pada 12 hari boelan Mei tahoen 1903 tidak tersimpan dan terdaftar padda Kantor Pertanahan Kota Medan.**
- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas, dimana didalam gugatan Penggugat halaman 8 poin 19 yang menyatakan : “Bahwa keputusan Tergugat untuk menerbitkan 4 (empat) obyek sengketa adalah suatu keputusan yang keliru dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena sama sekali tidak sesuai procedural/formal karena tidak memperhatikan tata cara dan syarat-syarat pemberian hak milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan yang harus diperhatikan dan dilakukan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebelum memberikan/menerbitkan obyek sengketa tersebut sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Tergugat menerbitkan obyek sengketa sama sekali tidak teliti karena Tergugat tidak terlebih dahulu mengumpulkan informasi dari masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya sehingga Tergugat telah tidak mempertimbangkan secara cermat semua fakta dan sikap inkonsistensinya pada saat menandatangani obyek sengketa sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap alas hak yang dimiliki Penggugat”.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libels), dimana pendaftaran tanah dilakukan pengukuran yang berdasarkan penetapan batas bidang-bidang tanah dan pemasangan tanda batas sebagaimana diatur dalam pasal 17 s/d 19 Peraturan Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 19 s/d 23 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk Pengukuran Bidang Tanah dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran sehingga terbitlah Surat Ukur sebagaimana diatur dalam pasal 20 Peraturan Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. pasal 24 s/d 30 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Bahwa didalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Sei Sikambang B yang diterbitkan tanggal 2 November 2009 yang didaftarkan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah dan penerbitannya tidak bertentangan dengan asas-asas umum

Halaman 36  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



pemerintahan yang baik (Algemene Beginselen Van Behootliik) khususnya asas kepastian hukum, asas profesionalitas, keseimbangan dan asas penyelenggaraan kepentingan umum.

- Bahwa atas fakta sebagaimana tersebut sebelumnya telah jelas dan nyata penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Sei Sikambang B yang diterbitkan tanggal 2 November 2009 tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (Algemene Beginselen Van Behootliik) khususnya asas kepastian hukum, asas profesionalitas, keseimbangan dan asas penyelenggaraan kepentingan umum ;
- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat menghunjuk **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :**"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"**. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

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

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Sei Sikambang B yang diterbitkan tanggal 2 November 2009 juga menjadi objek gugatan di Pengadilan Negeri Medan antara Ir. Swandi Simorangkir sebagai Penggugat melawan Rohani sebagai Terguat I, Raden Polfan sebagai Tergugat II, Khairul Laili sebagai Turut Tergugat I, Hj. Dina Hazanah sebagai Turut Tergugat II, Syahriza Fahlepi, S.DT ditulis juga Datuk Syahriza Fahlepi sebagai Turut Tergugat III, Yusnita Fauziah sebagai Turut Tergugat IV, Adi Pinem, SH sebagai Turut Tergugat V, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Turut Tergugat VI dengan register perkara No. 626/Pdt.G/2018/PN.Mdn, dan saat ini masih dalam proses jawab menjawab di Pengadilan Negeri Medan.

## II. TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala yang dikemukakan didalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dibawah ini ;
3. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 693/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI **yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan/bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri)**, kemudian beralih haknya kepada Perseroan Terbatas PT. SURYA CEMERLANG INDAH berkedudukan di Medan berdasarkan Akta Jual Beli No. 165/2011 tanggal 07-10-2011 yang dibuat oleh PPAT Yanty Sulaiman Sihotang, SH, yang tanah Hak Guna Bangunan No. 693/Sei Sikambang B berakhir haknya tanggal 17-1-2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 377/HGB/BPN-12.71/2013 tanggal 2-10-2013 **diperpanjang sampai dengan tanggal 17-1-2034**, sesuai Surat Ukur No. 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, seluas 2.528 m2 ;
4. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 694/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI **yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan/bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri)**, kemudian beralih haknya kepada Perseroan Terbatas PT. SURYA CEMERLANG INDAH

Halaman 38  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Medan berdasarkan Akta Jual Beli No. 205/2011 tanggal 15-11-2011 yang dibuat oleh PPAT Yanty Sulaiman Sihotang, SH, yang tanah Hak Guna Bangunan No. 694/Sei Sikambang B berakhir haknya tanggal 17-1-2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 359/HGB/BPN-12.71/2013 tanggal 18-9-2013 **diperpanjang sampai dengan tanggal 17-1-2034**, sesuai Surat Ukur No. 445/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, seluas 2.595 m<sup>2</sup> ;

5. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI **yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan/bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri)**, kemudian beralih haknya kepada Perseroan Terbatas PT. SURYA CEMERLANG INDAH berkedudukan di Medan berdasarkan Akta Jual Beli No. 229/2011 tanggal 12-12-2011 yang dibuat oleh PPAT Yanty Sulaiman Sihotang, SH, yang tanah Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikambang B berakhir haknya tanggal 17-1-2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 360/HGB/BPN-12.71/2013 tanggal 18-9-2013 **diperpanjang sampai dengan tanggal 17-1-2034**, sesuai Surat Ukur No. 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, seluas 1.938 m<sup>2</sup> ;
6. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI **yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan/bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri)**, kemudian beralih haknya kepada Perseroan Terbatas PT. SURYA CEMERLANG INDAH berkedudukan di Medan berdasarkan Akta Jual Beli No. 69/2012 tanggal 09-05-2012 yang dibuat oleh PPAT Yanty Sulaiman Sihotang,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, yang tanah Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikaming B berakhir haknya tanggal 17-1-2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 380/HGB/BPN-12.71/2013 tanggal 2-10-2013 **diperpanjang sampai dengan tanggal 17-1-2034**, sesuai Surat Ukur No. 443 / Sei Sikaming B/2009 tanggal 26-08-2009, seluas 499 m<sup>2</sup> ;

7. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 259/Sei Sikaming B terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI **yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1487/HGB/BPN/93 t.t. Jakarta 20-12-1993 yang berakhir haknya tanggal 17-1-2014**, sesuai Surat Ukur No. 177/1994 tanggal 15-1-1994, seluas 8.228 m<sup>2</sup> dan tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah **hasil pemecahan sempurna yaitu Hak Guna Bangunan No. 693 s/d No. 696 Kelurahan Sei Sikaming B**, seluas 7.560 m<sup>2</sup> ;
8. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 4 poin 1 yang menyatakan : “ Yang pada pokoknya Penggugat memperoleh sebidang tanah seluas ± 20.000 m<sup>2</sup> atau sekitar 2 Ha berdasarkan surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris di Medan, sesuai dengan Surat Keterangan Hak Kebun Sri Paduka Tuanku Sulthan Deli yang lebih dikenal dengan tanah Grand Sulthan No. 76 termaktub pada 12 hari boelan Mei taheen 1903 atas nama DT. Apok Bin Dt. Alang Soenggal... “, bahwa dalil tersebut adalah **dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada dimana Grand Sulthan No. 76 termaktub pada 12 hari boelan Mei**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahoen 1903 tidak tersimpan dan terdaftar pada Kantor  
**Pertanahan Kota Medan.**

9. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 3 poin C yang menyatakan : “..... Bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara karena tanah seluas ± 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Gagak Hitam, Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara yang diperoleh Penggugat berdasarkan Jual Beli Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 4455/L/2018 tanggal 14 Februari 2018 antara Yusnita Fauziah yang merupakan Kuasa dari Ahli Waris Datuk Nahari S disebut DT. Nahari selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Februari 2018 legalisasi No. 4454/L/2018 dengan Ir. Swandi Simorangkir selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris dan PPAT di Medan **sesuai dengan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. Apok Bin DT. Alang Soenggal** telah diterbitkan 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti yang telah diuraikan diatas dalam objek sengketa”. Bahwa alas hak yang diterbitkan oleh Penggugat adalah alas hak yang dikeluarkan oleh Pejabat Swapraja, sebagaimana diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Grant Sultan adalah semacam hak milik adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi para Kaula Swapraja, didaftar di Kantor Pejabat Swapraja jo. Bagian Keempat Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 : Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang ini hapus dan beralih kepada Negara.**

Halaman 41  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 9 poin 21, yang menyatakan : “ ..... Pada Pokoknya berdasarkan pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah dengan mempunyai Tugas antara lain memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah yang dituangkan dalam Risalah Panitia..... ”, dimana terkait dengan kepemilikan tanah perkara aquo Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, dan di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 259/Sei Sikambing B dan telah dipecah-pecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693, 694, 695, 696/Sei Sikambing B yang diterbitkan tanggal 2 November 2009 sebagaimana diatur dalam **pasal 48 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah jo. **pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997** tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **dan perpanjangan haknya** diatur dalam **Pasal 130 Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997** tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

11. Bahwa dalil gugatan halaman 11 s/d 12 poin 31 s/d 34 yang menyatakan : “ ..... Yang pada pokoknya menurut pasal 35 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan..... ” adalah dalil yang sangat keliru dimana harus terlebih dahulu diuji dan dibuktikan secara pasti kebenarannya sebagaimana **diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah**

**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)



**Terlantar jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.**

12. Dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah penerbitan Sertipikat aquo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku (Vide Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Sertipikataquo batal atau tidak sah;

13. Bahwa untuk menjaga putusan ini tidak hampa adanya mohon kiranya Majelis Hakim aquo memanggil pemegang Sertipikat objek sengketa Perseroan Terbatas PT. SURYA CEMERLANG INDAH berkedudukan di Medan, supaya pemegang Sertipikat aquo mempunyai kesempatan untuk mempertahankan haknya, sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 ;

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi – eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 693/Sei Sikambang B, sesuai dengan Surat Ukur No. 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26 Agustus 2009, seluas 2.528 m<sup>2</sup> ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 694/Sei Sikambing B, sesuai dengan Surat Ukur No. 445/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26 Agustus 2009, seluas 2.595 m<sup>2</sup> ;
4. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikambing B, sesuai dengan Surat Ukur No. 444/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26 Agustus 2009, seluas 1.938 m<sup>2</sup> ;
5. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikambing B, sesuai dengan Surat Ukur No. 443/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26 Agustus 2009, seluas 499 m<sup>2</sup> ;
6. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 259/Sei Sikambing B, sesuai dengan Surat Ukur No. 177/1994 tanggal 15 Januari 1994, seluas 8.228 m<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat telah menyerahkan Repliknya di persidangan tanggal 29 Juli 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah menyerahkan Dupliknya di persidangan tanggal 05 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 16 (enam belas) alat bukti surat berupa fotokopi surat- surat yang telah diberi meterai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya dan diberi tanda Bukti P-1 s/d P-16 yaitu ;

**Bukti P-1** : Fotokopi bukti Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris dan PPAT Kota Medan;

**Bukti P-2** : Fotokopi bukti Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama Datoek Apoek Bin Datoek Alang Soenggal;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-3** : Fotokopi bukti Surat Kuasa, Nomor : 4454/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notris dan PPAT Kota Medan ;
- Bukti P-4** : Fotokopi bukti Terjemahan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 oleh Dr. H. Hasan Matsum, M.Ag;
- Bukti P-5** : Fotokopi bukti Surat Keterangan Tanah No. 15/KP/2/1965 tanggal 17 April 1965 yang ditandatangani Abd. Moeis Loebis selaku Wakil Asisten Wedana Ketjamatan Soenggal ;
- Bukti P-6** : Fotokopi bukti Surat Keterangan tanggal 24 Mei 1964 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Osman Alsani Perkasa Alam selaku Soeltan Deli ;
- Bukti P-7** : Fotokopi bukti Surat Keterangan tanggal 1 Mei 2004 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Otteman Mahmud Perkasa Alam selaku Sulthan Deli ;
- Bukti P-8** : Fotokopi bukti Surat Hibah dari Datok Apok Bin Datuk Alang Sunggal kepada anaknya Datok Iliyas pada 12 hari bulan April Tahun 1928 ;
- Bukti P-9** : Fotokopi terjemahan bukti Surat Hibah dari Datok Apok Bin Datuk Alang Sunggal kepada anaknya Datok Iliyas pada 12 hari bulan April Tahun 1928, yang diterjemahkan DR. H. Hasan Matsum, M.Ag, tanggal 14 Maret 2019 ;
- Bukti P-10** : Fotokopi bukti Surat Hibah dari DT. ILIJAS kepada DT. NAHARI tanggal 15 Oktober 1963 ;
- Bukti P-11** : Fotokopi bukti Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 0012/Pdt.P/2014/PA-LPK, tanggal 24 April 2014 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-12** : Fotokopi bukti Soerat Pernyataan DT. Nahari tanggal 14-10-1951, yang menyuruh Toekiran untuk menjaga tanah yang berlokasi di Sei Sikambang B ;
- Bukti P-13** : Fotokopi bukti surat Jawaban TURUT TERGUGAT VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) dalam Perkara Perdata Nomor : 626/Pdt.G/2018/PN.Mdn ;
- Bukti P-14** : Fotokopi Jawaban Rohani dalam Perkara Perdata No. 626/Pdt.G/2018/PN-Mdn tertanggal 29 Januari 2019 ;
- Bukti P-15** : Fotokopi Pengantar Bukti Surat Rohani dalam Perkara Perdata No. 626/Pdt.G/2018/PN-Mdn tertanggal 5 Maret 2019 ;
- Bukti P-16** : Fotokopi Pengantar Bukti Surat Rohani dalam Perkara Perdata No. 626/Pdt.G/2018/PN-Mdn tertanggal 19 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan 16 (enam belas) alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini dan diberi tanda Bukti **T-1** s/d **T-16** yaitu ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bukti T-1 :** Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 259/Sei Sikambang B terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernam GEK LAI, yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1487/HGB/BPN/93 t.t Jakarta 20-12-1993, se suai dengan Surat Ukur No. 177/1994 tanggal 15-1-1994 s eluas 7.560 m2.

**Bukti T -2 :** Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 693/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri), yang berakhir haknya tanggal 17-1-2014, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 377/HGB/BPN.12.71.2013 tanggal 2-10-2013, diperpanjang haknya sampai dengan tanggal 17-1-2034, s esuai dengan Surat Ukur No. 446/Sei Sikambang B/2009 ta nggal 26-08-2009 seluas 2.528 m2.

**Bukti T -3 :** Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 694/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri), yang berakhir haknya tanggal 17-1-2014, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 359/HGB/BPN.12.71.2013 tanggal 18-9-2013, diperpanjang haknya sampai dengan tanggal 17-1-2034,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Surat Ukur No. 445/Sei Sikambang B/2009

tanggal 26-08-2009 seluas 2.595 m2.

**Bukti T -4** : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri), yang berakhir haknya tanggal 17-1-2014, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 360/HGB/BPN.12.71.2013 tanggal 18-9-2013, diperpanjang haknya sampai dengan tanggal 17-1-2034, sesuai dengan Surat Ukur No. 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009 seluas 1.938 m2.

**Bukti T -5** : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikambang B semula terdaftar atas nama RADEN POLFAN dahulu bernama GEK LAI, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Guna Bangunan No. 259 (Pemisahan diatas namanya sendiri), yang berakhir haknya tanggal 17-1-2014, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.380/HGB/BPN.12.71.2013 tanggal 2-10-2013, diperpanjang haknya sampai dengan tanggal 17-1-2034, sesuai dengan Surat Ukur No. 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009 seluas 499 m2.

**Bukti T -6** : Fotokopi Tanda Terima Dokumen No. Berkas Permohonan: 69624/2011 tanggal 11 Nopember 2011 ;

**Bukti T -7** : Fotokopi Surat Kuasa tanggal 11 Nopember 2011 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-8** : Fotokopi Akta Jual Beli No. 165/2011 tanggal 7 Oktober 2011;
- Bukti T-9** : Fotokopi Akta Jual Beli No. 229/2011 tanggal 12 Desember 2011 ;
- Bukti T-10** : Fotokopi Akte Persetujuan No. 13 tanggal 03 September 2009 yang di Fotokopi;
- Bukti T-11** : Fotokopi surat Permohonan Pendaftaran Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 695/Sei Sikaming B ;
- Bukti T-12** : Fotokopi Tanda Terima Dokumen No. Berkas Permohonan: 53547/2012 tanggal 6 Agustus 2012 ;
- Bukti T-13** : Fotokopi Akta Jual Beli No. 63/2012 tanggal 29 Mei 2012 ;
- Bukti T-14** : Fotokopi Akte Persetujuan No. 13 tanggal 03 September 2009 yang di Fotokopi ;
- Bukti T-15** : Fotokopi Surat Permohonan Pendaftaran Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 696/Sei Sikaming B ;
- Bukti T-16** : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2012;

Menimbang, bahwa Majelis telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi terbitnya objek sengketa yaitu di Jalan Belibis, Kelurahan Sei Sikaming B, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara pada hari **Senin tanggal 23 September 2019**, selengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat termuat dan terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat menghadirkan 1 (satu) orang Ahli dan 2 (dua) orang Saksi Fakta dengan menerangkan sebagai berikut ;

----- **A H L I** -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Dr. DJAMANAT SAMOSIR, S.H., M.Hum ;

Pekerjaan Dosen Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara, tempat tinggal di Jalan Citra Anggrek No.7 Kota Medan dengan ini memberikan pendapatnya (keahliannya) dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa HGB adalah suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan bangunan diatas sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu;
- Bahwa ada tiga jenis tanah yang dapat diberikan HGB, sebagaimana pasal 21 PP 40/1996 bahwa tanah-tanah yang dapat diberikan HGB adalah :
  1. Tanah Negara;
  2. Tanah Hak Pengelolaan;
  3. Tanah Hak Milik;
- Bahwa setelah terbitnya Sertifikat HGB, ada beberapa kewajiban yang harus dipenuhi, yang salah satunya, menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak;
- Bahwa kewajiban bagi pemegang HGB yang diatur dalam PP 40/1996 pada pasal 30, 31 dan 32.;
- Bahwa berakhirnya HGB atas suatu tanah diatur dalam PP 40/1996 pada pasal 35 ;
- Bahwa berakhirnya atau hapusnya HGB mengubah status tanah yang sebelumnya melekat pada pemegang HGB, beralih pada pihak yang berhak sesuai dengan status tanah awal sebelum adanya HGB tersebut, baik itu kepada negara, atau kepada pemegang Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengelolaan, atau kepada pemegang Hak Milik, sesuai dengan yang diatur dalam PP 40/1996 pasal 36 ;

- Bahwa Surat HGB dapat dipecah – pecah dan juga dapat dialihkan kepada orang lain walaupun masa HGB tersebut belum berakhir ;

-----SAKSI FAKTA-----

## 1. AMIR ;

Bertempat tinggal di Jalan Pinang Baris Gg. Sehat No.205 E, Kel. Desa Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal dengan memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Saksi menerangkan bahwa pernah melihat surat grandsultan punya Datuk Nahari pada tahun 1962, yang pada saat itu Datuk Nahari memperlihatkan surat tersebut kepada Pak syarif selaku Kepala Desa yang pada saat itu juga saksi berada di lokasi dan tanpa sengaja melihat diatas surat tersebut ada kode surat angka 76 punya Datuk Nahari ;
- Saksi menerangkan bahwa saksi juga tinggal di jalan pungguk dan juga pernah ikut mengelola tanah tersebut bersama Pak Arifin tetangga Pak Syarif (kepala desa) dengan menanam sayur-sayuran pada tahun 1962-1965, tepatnya sebelum Datuk Nahari menunjukkan surat grandsultannya kepada Pak Syarif ( Kepala Desa ), dengan tujuan Pak Syarif mengetahui tanah tersebut adalah punya Datuk Nahari ;
- Saksi menerangkan bahwa saksi meninggalkan lokasi tanah tersebut pada tahun 1965 , karna adanya gejolak gerakan 30 September PKI. Dan pada tahun 1967 Saksi kembali lagi ke lokasi tanah tersebut namun tidak ada lagi yang mengelolanya, yang pada akhirnya Saksi



kembali lagi pada tahun 1990 ke lokasi tanah tersebut ternyata sudah berpagar seng dan tidak tahu siapa yang membuatnya;

- Bahwa saksi juga tidak pernah melihat adanya pengukuran di atas tanah objek sengketa;

-----SAKSI FAKTA-----

**2. SUYITNO ;**

Bertempat tinggal di Jalan Belibis Gg.Melati VI No.127 A Kel.Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal dengan memberikan keterangan dibawah Sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Saksi menerangkan bahwa Saksi pernah menjadi Kepling di Jalan Belibis Lingk. 18, Kel. Sikambang , Kecamatan Medan Sunggal dari tahu 2003 s/d 2015, dan sepengetahuan Saksi, tanah tersebut punya Datuk Nahari , karena Saksi juga lahir di Jalan Belibis, Kel.Sei Sikambang B pada tahun 1956;
- Saksi menerangkan bahwa pada tahun 1965 s/d 1967, lokasi tanah tersebut banyak sekali yang memanfaatkan tanah tersebut dengan bercocok tanam diantaranya Mbah Dongkol alias Sumardi, Mbah Ren , Tukiran, Sumarto, Sunaryo dan masih banyak lagi;
- Saksi menerangkan bahwa pernah juga membantu orangtuanya untuk mengelola tanah tersebut, seingatnya Saksi pada tahun 1990 an juga masih ditanami Padi ;
- Saksi menerangkan bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pagar di atas tanah objek sengketa dan saksi tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui (melihat) tanah objek sengketa sudah dilakukan pengukuran;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi pada pemeriksaan perkara ini walaupun sudah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada persidangan tanggal 11 Nopember 2019 menyampaikan kesimpulannya secara lisan yang pada pokoknya bertetap pada surat gugatan dan menolak seluruh dalil Tergugat, dan Tergugat menyerahkan Kesimpulannya secara tertulis di persidangan tanggal 11 Nopember 2019,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan kewenangan yang ada padanya telah memanggil pihak ketiga yaitu pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa a quo (Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai dan PT. Surya Cemerlang Indah) dengan surat tercatat berulang kali untuk hadir ke persidangan, namun sampai panggilan yang terakhir pihak ketiga tidak juga datang menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah juga memanggil pihak ketiga atas nama Rohani (selaku pihak dalam perkara perdata No. 626/Pdt.G/2018/PN-MDN) dan pada persidangan tanggal 30 September 2019 pihak ketiga atas nama Rohani datang menghadap di persidangan, dimana Majelis Hakim sudah memberikan penjelasan kepada pihak ketiga (Rohani) untuk masuk sebagai pihak atau tidak dalam perkara a quo, namun sampai panggilan yang terakhir pihak ketiga atas nama Rohani tidak juga datang menghadap kepersidangan dan memberikan jawaban untuk masuk sebagai pihak ketiga dalam sengketa a quo;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap termuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tertanggal 06 Mei 2019 yang termuat pula dalam duduk sengketa diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam perkara *a quo* berupa :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 693/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-2);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 694/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 445/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-3);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 695/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 M2, semula atas nama Raden Polfan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara

(*vide* bukti T-4);

4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 696/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 499 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-5);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas disebut sebagai objek sengketa *a quo*, oleh karena menurut Penggugat objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah; dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan, serta larangan bertindak sewenang-wenang;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukum telah menyampaikan jawabannya di persidangan tanggal 15 Juli 2019 yang berisi eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan kewenangan yang ada padanya telah memanggil pihak ketiga yaitu pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa a quo (Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai dan PT. Surya Cemerlang Indah) dengan surat tercatat berulang kali untuk hadir ke persidangan dengan tujuan diberikan penjelasan terkait dengan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun sampai panggilan yang terakhir pihak ketiga tidak juga datang menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan kuasa hukum Pengugat di persidangan, Tanah yang di atasnya terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa a quo diakui juga milik Rohani, dimana terhadap hal tersebut Penggugat sudah menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan secara Perdata di Pengadilan Negeri Medan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim telah memanggil juga pihak ketiga atas nama Rohani dengan surat tercatat berulang kali untuk hadir ke persidangan dengan tujuan diberikan penjelasan terkait dengan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan pada persidangan tanggal 30 September 2019 pihak ketiga atas nama Rohani datang menghadap di persidangan, dimana Majelis Hakim sudah memberikan penjelasan kepada pihak ketiga (Rohani) untuk masuk sebagai pihak atau tidak dalam perkara a quo, namun sampai panggilan yang terakhir pihak ketiga atas nama Rohani



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak juga datang menghadap kepersidangan dan memberikan jawaban untuk masuk sebagai pihak ketiga dalam sengketa a quo;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi Tergugat, Penggugat membantah dalam Repliknya yang diajukan dipersidangan pada tanggal 29 Juli 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 05 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan eksepsi-eksepsi dan Pokok Sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Penggugat sudah menempuh Upaya Administratif terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;

Menimbang, bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengenai upaya administrasi diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

- (1) *Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia;*
- (2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, mengenai Upaya Administratif diatur dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

- (1) *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;*
- (2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
  - a. *keberatan; dan*
  - b. *banding;*
- (3) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali :*
  - a. *ditentukan lain dalam undang-undang; dan*
  - b. *menimbulkan kerugian yang lebih besar;*
- (4) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara;*
- (5) *Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya;*

Menimbang, bahwa pengertian secara normatif Upaya Administratif diatur dalam Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

*"Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan"*

Dan Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan”*

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana diatur pada Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi :

- (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;
- (2) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa prosedur upaya administratif harus menggunakan peraturan dasarnya dan apabila peraturan dasarnya tidak mengatur Pengadilan menggunakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dimana hal tersebut diatur pada ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang berbunyi :

- (1). Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- (2). Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang  
Administrasi Pemerintahan;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sengketa yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, dan apabila dihubungkan dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka peraturan yang relevan sebagai dasar untuk melakukan Upaya Administratif adalah peraturan yang mengatur tentang Pertanahan;

Menimbang, bahwa oleh karena peraturan dasar mengenai upaya administratif terhadap sengketa Pertanahan belum ada peraturan dasarnya, maka Majelis Hakim berkesimpulan prosedur upaya administratif terhadap sengketa *a quo* merujuk kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan agar pelaksanaan upaya administratif tetap dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

**Pasal 77 :**

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;*



- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima,  
Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

**Pasal 78 :**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan baru mengetahui adanya objek sengketa a quo berdasarkan jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 19 Januari 2019 (*vide* bukti P-13) dalam Perkara Perdata Nomor 626/Pdt.G/2018/PN-MDN dan terhadap hal tersebut Penggugat telah melakukan upaya administratif keberatan atas terbitnya objek sengketa kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) melalui surat Penggugat tertanggal 15 April 2019;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat tidak membantahnya dan lagi pula tidak ada fakta yang terungkap dalam persidangan yang menunjukkan Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa sebelumnya sesuai tanggal yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa tanggal 19 Januari 2019 atau setidaknya tanggal 05 Maret 2019 dan 19 Maret 2019 pada saat acara pembuktian dalam Perkara Perdata Nomor 626/Pdt.G/2018/PN-MDN di Pengadilan Negeri Medan (*vide* bukti P-15 dan P-16);

Menimbang, bahwa upaya administratif keberatan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat berdasarkan surat Penggugat tertanggal 15 April 2019 dan terhadap keberatan Penggugat tersebut Tergugat tidak menjawabnya, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sudah melakukan Upaya Administratif keberatan terlebih dahulu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya memuat hal-hal mengenai :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut;
2. Eksepsi tentang gugatan lampau waktu (*daluarsa*);
3. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas (*disqualificatoire eksepsi*);
4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Obscuur Libels* (kabur/tidak jelas);
5. Eksepsi tentang gugatan diajukan dengan objek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (*litispendentie exceptie*);

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur ada tiga eksepsi yang dapat diajukan, *pertama* eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, *kedua* eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan dan *ketiga* eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut tidak termasuk dalam kategori eksepsi yang kedua yang harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka 1 (satu) tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan tentang kewenangan absolut Pengadilan, hal mana pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;*

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, *“pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”*

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa yang dimaksud dengan:

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

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 47 tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan hukum bahwa pengadilan tata usaha negara hanya berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang objek sengketanya adalah berupa keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat tersebut, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa telah diterima pula dalam praktek di peradilan bahwa sertipikat merupakan objek dalam sengketa di peradilan tata usaha negara berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 140 K/TUN/2000 menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatannya sudah melakukan upaya administratif keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat) berdasarkan surat Penggugat tertanggal 15 April 2019 dan terhadap surat keberatan Penggugat tersebut Tergugat tidak menjawabnya, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan dalil Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam dalil Penggugat kebanyakan materinya berkaitan tentang masalah kepemilikan dan penguasaan tanah bukan prosudural administrasi pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan materi dan gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam positanya maupun petitumnya, yang menjadi objek sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini bukan masalah sengketa hak/kepemilikan, melainkan surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, mengenai kewenangan memeriksa dan memutus sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpendapat menyangkut objek sengketa dan sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terlebih dahulu sudah melakukan upaya administratif dapat diuji dan menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan memutusnya, dan berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, Dengan demikian eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka 2 tentang gugatan lampau waktu (daluarsa) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan terkait dengan ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Admiistrasi Pemerintahan yang mengatur :

*“Keputusan berlaku pada tanggal ditetapkan, kecuali ditentukan lain dalam Keputusan atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar keputusan”*

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim dalil Tergugat hanya sebatas mengenai keputusan harus berlaku pada tanggal ditetapkan, bukan mengenai tenggang waktu untuk pengajuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, hal mana dalam ketentuan hukum acara peradilan tata usaha negara diatur pula mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan, dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menggariskan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan adalah sembilan puluh hari sejak diketahui terbitnya surat keputusan, oleh karena itu yang digunakan pada sengketa *in litis* adalah ketentuan yang berlaku dalam hukum acara di peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"* dalam penjelasan Pasal 55 tersebut menyatakan:

*" 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..... Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut"*

Menimbang, bahwa dilihat dari terbitnya objek sengketa, maka penerbitannya telah melampaui sembilan puluh hari, namun demikian Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 beserta penjelasannya tersebut di atas tidak mengatur penghitungan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara, sehingga untuk menentukan jangka waktu pengajuan gugatan terhadap pihak ketiga yang tidak dituju langsung, maka Majelis Hakim melakukan pendekatan hukum melalui kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg No. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993; Reg No. 41 K/TUN/1994 tanggal 19 November 1994 dan Reg No. 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang mana dalam Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum: *"tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut"*

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* berdasarkan jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 19 Januari 2019 (*vide* bukti P-13) dalam Perkara Perdata Nomor 626/Pdt.G/2018/PN-MDN dan terhadap hal tersebut Penggugat telah melakukan upaya administratif keberatan atas terbitnya objek sengketa kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) melalui surat Penggugat tertanggal 15 April 2019;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat tidak membantahnya dan lagi pula tidak ada fakta yang terungkap dalam persidangan yang menunjukkan Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa sebelumnya sesuai tanggal yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat baru mengetahui secara kasuistis objek sengketa tanggal 19 Januari 2019 atau setidaknya tanggal 05 Maret 2019 dan 19 Maret 2019 pada saat acara pembuktian dalam Perkara Perdata Nomor 626/Pdt.G/2018/PN-MDN di Pengadilan Negeri Medan (*vide* bukti P-15 dan P-16);

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan tanggal diketahuinya objek sengketa secara kasuistis oleh Penggugat yaitu pada tanggal 19 Januari 2019 atau setidaknya tanggal 05 Maret 2019 dan 19 Maret



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 pada saat acara pembuktian dalam Perkara Perdata Nomor 626/Pdt.G/2018/PN-MDN di Pengadilan Negeri Medan (*vide* bukti P-15 dan P-16) dengan tanggal didaftarkan gugatan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 06 Mei 2019, maka gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat pada angka 2 tentang gugatan lampau waktu haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka 3 tentang Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas (*disqualificatoire exeptie*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas (*disqualificatoire exeptie*), Majelis Hakim menilai eksepsi Tergugat tersebut menyangkut tentang kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan: "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan.....*";

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 pada pokoknya menyatakan:....."*hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang di keluarkan dan karenanya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.....”*

Menimbang, bahwa dari rumusan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 beserta penjelasannya tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan hukum bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan saja yang dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini juga sejalan dengan adegium *point d'interest point d'action* yang mengandung makna bahwa ada kepentingan baru boleh melakukan gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan hukum yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan pertimbangan rumusan kepentingan tersebut, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan keputusan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan merasa kepentingannya sangat dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa karena bidang tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor: 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 (*vide* bukti P-1) antara Yusnita Fauziah yang merupakan kuasa dari ahli waris Datuk Nahari, S yang juga ditulis dan disebut DT. Nahari selaku penjual berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 4454/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 (*vide* bukti P-3) dengan Ir Swandi Simorangkir (Penggugat) yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris dan PPAT di Medan sesuai dengan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. Apok Bin DT. Alang Soenggal dengan luas tanah ± 20.000 M2 atau sekitar 2 Ha dengan sebelah utara dengan tanah kampung :

Halaman 70  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100 M, sebelah selatan dengan jalan setapak : 100 M, sebelah barat dengan tanah kampung: 200 M dan sebelah timur dengan jalan setapak: 200 M (*vide* bukti P-2);

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui di atas bidang tanah miliknya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa berdasarkan surat jawaban Tergugat pada tanggal 19 Januari 2019 atau setidaknya tanggal 05 Maret 2019 dan 19 Maret 2019 pada saat acara pembuktian dalam Perkara Perdata Nomor 626/Pdt.G/2018/PN-MDN di Pengadilan Negeri Medan (*vide* bukti P-15 dan P-16);

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat tidak membantahnya dan lagi pula tidak ada fakta yang terungkap dalam persidangan yang menunjukkan Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa sebelumnya sesuai tanggal yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa letak bidang tanah objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 693/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, luas 2.528 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-2);

Menimbang, bahwa letak bidang tanah objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 694/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, luas 2.595 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-3);

Menimbang, bahwa letak bidang tanah objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 695/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, luas 1.938 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-4);

Menimbang, bahwa letak bidang tanah objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 696/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, luas 499 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim dari hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 23 September 2019 diperoleh fakta dilapangan, bahwa di bidang tanah Penggugat seluas  $\pm$  20.000 M2 yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pungguk: 100 M;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Belibis: 100 M;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ring Road: 200 M;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah penduduk: 200 M;

Dimana tanah milik Penggugat sudah dipagar keliling dan dibagi 2 (dua) bagian, bagian pertama dipagar keliling dengan tembok dan seng dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pungguk: 100 M;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat: 100 M;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ring Road: 100 M;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah penduduk: 100 M;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan bagian kedua tanah yang menjadi objek sengketa dipagar keliling dengan tembok dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat: 100 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Belibis: 100 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ring Road: 100 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah penduduk: 100 M;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa telah bersesuaian letaknya dengan tanah milik Penggugat meskipun dalam pemeriksaan setempat Tergugat tidak hadir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan objek sengketa mempunyai hubungan hukum karena bidang tanah objek sengketa berada dibidang tanah milik Penggugat yang sebelah selatan berbatas dengan Jalan Belibis dan dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* oleh Tergugat, maka mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat pada angka 3 tentang kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka 4 tentang gugatan Penggugat *obscuur Libels* (kabur/tidak jelas); sebagai berikut:

Menimbang, bahwa syarat-syarat formal gugatan diatur dalam pasal 56 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

(1) Gugatan harus memuat :



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

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memuat identitas Penggugat maupun Tergugat atau kuasanya serta telah pula jelas apa yang menjadi dasar gugatan serta apa yang dimohon untuk diputus oleh pengadilan, serta oleh karena terhadap perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan persiapan oleh Majelis Hakim sesuai ketentuan Pasal 63 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat pada angka 4 tentang gugatan Penggugat *obscuur Libels* (kabur/tidak jelas) haruslah dinyatakan tidak diterima,;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka 5 tentang gugatan diajukan dengan objek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (*litispendentie exceptie*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi dari eksepsi Tergugat tentang gugatan diajukan dengan objek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (*litispendentie exceptie*), Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat dimana dalam gugatan Perdata Penggugat di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara No. 626/Pdt.G/2018/PN.MDN menyangkut sengketa kepemilikan dimana dalam gugatan perdata tidak ada menyebutkan surat keputusan apa yang menjadi objek sengketa untuk dinyatakan batal atau tidak sah, sedangkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyebutkan Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) untuk dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat pada angka 5 tentang gugatan diajukan dengan objek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (*litispendentie exceptie*) haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi-eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut :

## **Dalam Pokok Sengketa**

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah karena tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa *a quo* di atas bidang tanah milik Penggugat merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1(satu) orang ahli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-16 tanpa mengajukan saksi meskipun sudah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, bukti surat yang diajukan para pihak di persidangan, mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat, mendengar keterangan saksi-saksi dan ahli di persidangan dan pengakuan para pihak dipersidangan maka Majelis Hakim memperoleh fakta – fakta sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sei Sikambang B berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor: 4455/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 antara Yusnita Fauziah dan Ir Swandi Simorangkir (Penggugat) yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris dan PPAT di Medan (*vide* bukti P-1);
2. Bahwa Yusnita Fauziah merupakan kuasa dari ahli waris Datuk Nahari, S yang juga ditulis dan disebut DT. Nahari selaku penjual berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 4454/L/II/2018 tanggal 14 Februari 2018 dengan Ir Swandi Simorangkir (Penggugat) yang dibuat dihadapan Adi Pinem, SH selaku Notaris dan PPAT di Medan (*vide* bukti P-3);
3. Bahwa bidang tanah milik Penggugat berasal dari Surat Menentukan Hak Kebun Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. Apok Bin DT. Alang Soenggal dengan luas tanah  $\pm$  20.000 M2 atau sekitar 2 Ha dengan sebelah utara dengan tanah kampung : 100 M, sebelah selatan dengan jalan setapak : 100 M, sebelah barat dengan tanah kampung: 200



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M dan sebelah timur dengan jalan setapak: 200 M (*vide* bukti P-6) dan Grant Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 tersebut sudah diterjemahkan oleh Dr. H. Hasan Matsum, M.Ag selaku Wakil Ketua Umum Dewan Pimpinan Majelis Ulama Indonesia Kota Medan tanggal 24 April 2018 (*vide* bukti P-4);

4. Bahwa berdasarkan Soerat Keterangan Soelthan Deli (Osman Alsani Perkasa Alam) tanggal 24 Mei 1964 menerangkan bahwa Grant No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. Apok Bin DT. Alang Soenggal kepada DT. Ilias dan DT. Ilias menghibahkannya kepada anak kandungnya bernama DT. Nahari (*vide* bukti P-6) dan Surat Keterangan Sulthan Deli (Osman Alsani Perkasa Alam) tanggal 1 Mei 2004 (*vide* bukti P-7);
5. Bahwa berdasarkan Soerat Keterangan Tanah No. 15/KP/2/1965 Wakil Asisten Wedana (Abdoel Moeis Loebis) tanggal 17 Aril 1965 menerangkan bahwa Grant No. 76 tanggal 12 Mei 1903 atas nama DT. Apok Bin DT. Alang Soenggal kepada DT. Ilias dan DT. Ilias menghibahkannya kepada anak kandungnya bernama DT. Nahari (*vide* bukti P-5);
6. Bahwa berdasarkan Surat Hibah (*vide* bukti P-8) yang sudah diterjemahkan oleh Dr. H. Hasan Matsum, M.Ag selaku Wakil Ketua Umum Dewan Pimpinan Majelis Ulama Indonesia Kota Medan tanggal 14 Maret 2019 menerangkan bahwa Datok Apok Bin Datok alang Sunggal adalah benar orang tua kandung Datok Iliyas dan mempunyai tanah seluas 2 Ha terletak di Sei Sikambing berdasarkan Grand Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 (*vide* bukti P-4);
7. Bahwa berdasarkan Soerat Hibah DT. Ilijas menerangkan telah menghibahkan Grand Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 yang terletak di kampung Sei Sikambing B kepada anak kandungnya DT. Nahari yang di sahkan oleh Sulthan Deli (Osman Alsani Perkasa Alam) tanggal 15 Oktober 1963 (*vide* bukti P-10);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa DT. Nahari membuat Soerat Pernyataan tanggal 14 Oktober 1951 yang menerangkan bahwa tanah seluas 2 Ha terletak di Sei Sikaming B berdasarkan Grand Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 menyuruh Toekiran untuk menjaga tanah tersebut (*vide* bukti P-12);
9. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 0012/Pdt.P/2014/PA.Lpk tanggal 24 April 2014 menetapkan ahli waris dari DT Nahari S Bin DT. Ilyas (*vide* bukti P-11) yaitu:
  - Wannur Muhabbah binti Wan Umar Basah (istri);
  - Salamuddin bin DT. Nahari S (anak kandung);
  - Khairul Laili binti DT. Nahari S (anak kandung);
  - Dina Hazanah binti DT. Nahari S (anak kandung);
  - Yusnita Fauziah binti DT. Nahari S (anak kandung);
  - Syahriza Fahlepi bin DT. Nahari S (anak kandung);
10. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara No. 626/Pdt.G/2018/PN.MDN pada halaman 4 point 3 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 259/Sei Sikaming B terbit tanggal 19 Januari 1994 atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai berasal dari Grand Sultan No. 76 tanggal 12 Mei 1903 (*vide* bukti P-13);
11. Bahwa saksi yang bernama Amir tanah objek sengketa sejak tahun 1962 milik DT. Nahari dan saksi bernama Suyitno selaku Kepala Lingkungan 18 sejak tahun 2003 sampai dengan 2015 tanah objek sengketa banyak yang memanfaatkannya dengan cara bercocok tanah, seperti Tukiran, Mbah Ran dan Mbah Dongkol
12. Bahwa saksi (Amir dan Suyitno) tidak tahu siapa yang memagar tanah objek sengketa dan tidak pernah melihat adanya pengukuran di tanah objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambing B tanggal 19-1-1994, Surat Ukur Nomor: 177/1994 tanggal 15-1-1994, luas 7.560 M2 atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-1) dan berakhir haknya tanggal 17-1-2014;

14. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambing B tanggal 19-1-1994, dilakukan pemecahan sempurna menjadi 4 (empat) bagian Sertipikat Hak Guna Bangunan (objek sengketa) diatas namanya sendiri (Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai) pada tanggal 17-07-2019 yaitu :

- ◆ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 693/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 446/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 M2, atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-2) sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah berdasarkan Akta Jual Beli No. 165/2011 pada tanggal 07 Oktober 2011(*vide* T-8);

- ◆ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 694/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 445/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 M2, atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-3) sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah berdasarkan Akta Jual Beli No. 205/2011 pada tanggal 15 November 2011;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

◆ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 695/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 M2, atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-4) sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah berdasarkan Akta Jual Beli No. 229/2011 pada tanggal 12 Desember 2011(*vide* T-9);

◆ Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 696/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 499 M2, atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (*vide* bukti T-5) sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah berdasarkan Akta Jual Beli No. 63/2012 pada tanggal 29 Mei 2012 (*vide* T-13);

15. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 23 September 2019 tanah Penggugat seluas  $\pm$  20.000 M2, batas-batasnya menjadi:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Pungguk: 100 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Belibis: 100 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ring Road: 200 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah penduduk: 200 M;

Dimana tanah milik Penggugat sudah dipagar keliling dan dibagi 2 (dua) bagian, bagian pertama dipagar keliling dengan tembok dan seng dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Pungguk: 100 M;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat: 100 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ring Road: 100 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah penduduk: 100 M;

Dan bagian kedua tanah yang menjadi objek sengketa dipagar keliling dengan tembok dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat: 100 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Belibis: 100 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Ring Road: 100 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah penduduk: 100 M;

Dan diatas tanah objek sengketa tidak ada bangunan apapun;

16. Bahwa Majelis Hakim sudah memanggil Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) dan membebankan kepada kuasa Tergugat agar membawa seluruh warkah dan surat ukur menyangkut terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambing B tanggal 19-1-1994, dan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan (objek sengketa) hasil dari pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambing B tanggal 19-1-1994, namun Tergugat tidak hadir dan kuasa Tergugat menerangkan dalam persidangan, terhadap warkah dan surat ukur Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambing B tanggal 19-1-1994 dan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan (objek sengketa) hasil pemecahan sempurna tidak diketemukan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim akan mengujinya ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa merupakan pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambang B tanggal 19-1-1994, Surat Ukur Nomor: 177/1994 tanggal 15-1-1994, luas 7.560 M2 atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai (*vide* bukti T-1) bukan merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali akan tetapi kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu “*Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur “*Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah*” dan Pasal 6 ayat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) menyatakan bahwa “ .....*tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor Pertanahan,.....*”;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 36 ayat (1) dan (2) berbunyi:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, menurut Majelis Hakim bahwa yang berwenang melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkenaan dengan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya adalah Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah letak bidang tanah berada, sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa *a quo* letak bidangnya berada di Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, sehingga menurut Majelis Hakim bidang tanah objek sengketa berada dalam yuridiksi Kantor Pertanahan Kota Medan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dinyatakan berwenang untuk melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkenaan dengan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dari aspek prosedur penerbitan objek sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa peraturan yang dijadikan dasar pengujian adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan tidak terlepas dari peraturan lain yang terkait

Menimbang, bahwa pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya merupakan salah satu kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;*

*(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya;*

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 133 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) *Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:*

- *sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;*
- *identitas pemohon;*
- *persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan;*

(2) *Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran;*

(3) *Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo* dengan menyesuaikan ketentuan yang berlaku tersebut di atas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti-bukti surat yang diajukan para pihak di persidangan terutama bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-1 sampai dengan bukti T-16 tidak terdapat adanya fakta yang menunjukkan bahwa objek sengketa sebelum diterbitkan adanya permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan telah dibuatkan surat ukur yang baru untuk menggantikan surat ukur asalnya, jangankan terhadap surat ukur yang baru, surat ukur asalnya saja serta warkah pihak Tergugat tidak dapat diperlihatkannya di persidangan, pada hal Majelis Hakim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sudah membebaskan dan memberikan kesempatan yang cukup kepada Tergugat untuk membuktikannya di persidangan;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan telah dibuatkan surat ukur yang baru oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa secara prosedur penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut dalam pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena Tergugat tidak bisa menunjukkan adanya permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan surat ukur yang baru objek sengketa yang merupakan produk hukumnya. Dengan demikian Tergugat telah melanggar asas akuntabilitas yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan diakuinya warkah dan surat ukur menyangkut terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambing B tanggal 19-1-1994, dan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan (objek sengketa) hasil dari pemecahan sempurna dari Sertipikat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor: 259/Desa Sei Sikambang B tanggal 19-1-1994 oleh Tergugat melalui kuasa hukumnya tidak diketemukan, pada hal dokumen-dokumen tersebut merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran yang seharusnya disimpan dan dijaga di kantor Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum apakah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian Tergugat melanggar asas kepastian hukum;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertindak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan pula dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas akuntabilitas dan asas kepastian hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya dan oleh karenanya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa haruslah dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 97 ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara di dalam amar putusan ini juga mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan di  
kabulkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor :  
5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat  
dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang  
besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang  
terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan  
Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata  
Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan,  
beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-  
alat bukti baik surat, maupun keterangan saksi-saksi dan ahli yang diajukan  
para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk  
memeriksa, memutus dan menyelesaikan persoalan hukum dalam sengketa  
ini, hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat-alat  
bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas  
perkara ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang  
Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5  
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah dirubah  
dengan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua  
Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha  
Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain  
yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;

### Dalam Pokok Sengketa :

Halaman 88  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 693/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 446/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 694/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 445/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
  3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 695/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 444/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
  4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 696/Kel. Sei Sikambang B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 443/Sei Sikambang B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 499 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambang B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Register Buku Tanah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 693/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 446/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.528 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara ;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 694/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 445/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 2.595 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 695/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 444/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 1.938 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 696/Kel. Sei Sikambing B tanggal 2-11-2009, Surat Ukur Nomor: 443/Sei Sikambing B/2009 tanggal 26-08-2009, luas 499 M2, semula atas nama Raden Polfan dahulu bernama Gek Lai sekarang atas nama PT. Surya Cemerlang Indah, bidang tanah terletak di Jalan Belibis Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.566.000,- (dua juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, pada hari Jum'at tanggal 15 November 2019, oleh kami DWIKA HENDRA KURNIAWAN, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, AGUS EFFENDI, S.H., M.H., dan YUDI RINALDI SURACHMAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 25 November 2019, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh ZULFADLI NASUTION, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun Kuasanya;

## HAKIM ANGGOTA I

AGUS EFFENDI, S.H., M.H.  
S.H.,M.H.

## HAKIM KETUA MAJELIS

DWIKA HENDRA KURNIAWAN,

## HAKIM ANGGOTA II

YUDI RINALDI SURACHMAN, S.H.,

## PANITERA PENGGANTI

ZULFADLI NASUTION, S.H., M.H.

### Perincian Biaya Perkara.

**NO.153/G/2019/PTUN-MDN**

Halaman 91  
Putusan No.153/G/2019/PTUN-MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya A.T.K. Perkara	Rp. 150.000,00
2. Hak-hak Kepaniteraan	Rp. 30.000,00
3. Surat - surat panggilan	Rp. 505.000,00
4. M e t e r a i	Rp. 6.000,00
5. R e d a k s i	Rp. 10.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.835.000,00
7. PNBP Surat Panggilan pertama Pihak	Rp. <u>30.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp. 2.566.000,00

Terbilang (Dua juta lima ratus enam puluh enam 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)