



P U T U S A N

NOMOR : 54 / G / 2017 / 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 berkedudukan di Jalan Bunga Raya No. 18, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Medan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

SEMNATA MAHADINA ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jln. Muara Takus No. 41-A Kel. Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan. Dalam hal ini memberi Kuasa kepada: **1. JOHANSEN SIMANIHURUK, S.H., M.H. 2. JENNI SIBORO, S.H. 3. GUNTUR PERANGIN-ANGIN, S.H. dan 4. JEKSON HUTASOIT, S.H.** kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat / Konsultan Hukum di Kantor Advokat “JO. SIMANIHURUK & REKAN”. Berkantor Jln. Letda Sujono No.18 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 27 April 2017. Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

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

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN: berkedudukan di Jalan Jenderal Besar Abdul Haris Nasution, Pangkalan Masyhur, Kota Medan. Dalam hal ini memberi Kuasa kepada : **1. ASWIN TAMPUBOLON, S.H., M.Hum.,** Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor

Halaman 1 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Pertanahan Kota Medan, **2. HARIS SYAHBANA PASARIBU, S.H.**, Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan, **3. ROTUA NOVIANTI, SH.**, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan, **4. SABIRIN, S.H.**, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan dan **5. HUSNEN**, Jabatan Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Medan, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS, pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Kesemuanya berkantor di Jalan Jenderal Besar AH. Nasution No. 17, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal **22 Mei 2017**. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA TK. II MEDAN, diwakili oleh Drs. **RUSDI SINURAYA**, Berdasarkan **SK Walikota Medan Nomor: 821.2/1139.k**, tanggal **24 Nopember 2016**, Kewarganegaraan Indonesia, Berkedudukan Jalan Razak Baru No. 1-A, Pasar Petisah Lantai III, Medan, Pekerjaan Direktur Utama Perusahaan Daerah (PD) Pasar Kota Medan. Dalam hal ini memberi Kuasa kepada : **1. H. REFMAN BASRI, S.H.**, **2. ZULCHAIRI, S.H.**, **3. ELIDAWATI HARAHAHAP, S.H.**, **4. HENDRA BUWONO, S.H.**, **5. SAHRI, S.H.**, **6. ARSELAN MOORA, S.H.**, DAN **6. HAMDANI, S.H.** kesemuanya Warganegara Indonesia. Pekerjaan Advokat di Law Office **H. REFMAN BASRI, S.H.**, MBA, Zulehairi, S.H. & Rekan Berkantor di Jln. Kejaksaan No. 7,

Halaman 2 dari Hal. **63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal
06 Juni 2017. Selanjutnya disebut sebagai
.....**TERGUGAT II Intervensi** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ; -----

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat
tertanggal 28 April 2017, yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanggal
28 April 2017 dan telah diadakan perbaikan formal tanggal
06 Juni 2017; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan
Tata Usaha Negara Medan, tanggal **03 Mei 2017, Nomor : 54/
G / 2017 / PTUN – MDN**, Tentang Penunjukan Susunan Majelis
Hakim yang memeriksa perkara tersebut dan penunjukan
Panitera Pengganti yang membantu Majelis Hakim tersebut ; ---

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis
tanggal **08 Mei 2017, Nomor : 54 /G /PP/2017 / PTUN – MDN**,
Tentang **Pemeriksaan Persiapan** untuk perkara ini pada hari :
Selasa, tanggal 16 Mei 2017 ; -----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis,
tanggal **13 Juni 2017, Nomor : 54/ G / HS/ 2017 / PTUN –
MDN**, Tentang **Persidangan** untuk perkara ini pada hari :
Selasa, tanggal 20 Juni 2017; -----

Telah membaca Putusan Sela tertanggal 11 Juli
2017, Nomor : 54/ G / 2017 / PTUN – MDN, Tentang masuknya
Pihak ke Tiga Atas Nama **PERUSAHAAN DAERAH PASAR
KOTAMADYA TK. II MEDAN** diwakili oleh **Drs. RUSDI
SINURAYA**, dalam Perkara ini ; -----

Telah membaca Surat-Surat Panggilan yang telah
disampaikan kepada Para Pihak yang bersengketa, Berita
Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang dan Berita
Acara Pemeriksaan Setempat serta Surat - Surat lain yang
berkaitan dengan Perkara ini ;-----

Halaman 3 dari Hal. **63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Surat-Surat bukti Para Pihak yang telah di ajukan dalam Persidangan ; -----

Telah mendengar keterangan Saksi – Saksi yang diajukan oleh Para Pihak di Persidangan ; -----

Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan ; -----

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal **tertanggal 28 April 2017**, yang diterima dan didaftar di dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, **tertanggal 28 April 2017, Nomor : 54 / G / 2017 / PTUN-MDN**, dan telah diadakan perbaikan secara formal pada tanggal **06 Juni 2017**, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

I.OBJEK SENGKETA: -----

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, yaitu : -
“**Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 m², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M². Selanjutnya di sebut Objek Sengketa; -----**

I. KEPENTINGAN PENGGUGAT: -----

Bahwa, proses atau prosedur Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu, sebagaimana disebutkan dalam Objek Sengketa tersebut diatas telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, atas sebidang tanah dan bangunan seluas 30 M², yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Madras Hulu, setempat

Halaman 4 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan Jalan Muara Takus No.145 dahulu 401-A, (dalam gang), sesuai dengan "Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (lc. Tergugat);-----

Bahwa, luas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu, tersebut seluas 30 M², **telah masuk kedalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN. Artinya, telah terjadi tumpang tindih alas hak atas tanah dan bangunan tersebut.** Padahal, secara hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Kel Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, **pada saat diterbitkan Objek Sengketa tidak pernah dibatalkan oleh instansi yang berwenang untuk itu.** Maka, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa **yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan** yaitu, Penggugat merasa tidak nyaman secara fisik sangat terganggu dikarenakan Penggugat yang menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak Tahun 1972 sampai dengan sekarang secara terus menerus dan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama SEMNATA MAHADINA **tersebut telah ditimpa oleh Objek Sengketa.** Maka, dengan adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut merugikan kepentingan hukum Penggugat, sesuai dengan Pasal 53 Ayat 1 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

III.TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN: -----

Halaman 5 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Bahwa, pada tanggal 23 Maret 2017, tetangga Penggugat atas nama RUSLI menunjukkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.130/G/2016/PTUN-Mdn, yang juga menjadikan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN. Selanjutnya, disebut Objek Sengketa, maka sejak saat itulah baru Penggugat ketahui bahwa, tanah milik Penggugat juga masuk kedalam Objek Sengketa yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 2017 dan Gugatan a quo di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, pada tanggal 28 April 2017. Sehingga, tenggang waktu mengajukan gugatan telah sejalan dengan Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana Objek Sengketa tidak dituju kepada Penggugat. Maka, tenggang waktu ditentukan secara kasuistis sejak Penggugat merasa dirugikan dan mengetahui adanya Objek Sengketa. Hal ini merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam menghitung tenggang waktu bagi pihak ketiga yaitu, Putusan Mahkamah Agung No.41 K/TUN/2001, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Mahkamah Agung No.270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 Jo. SEMA RI.No.2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

IV. KEWENANGAN MENGADILI OBJEK SENGKETA: -----

- Bahwa, keputusan Objek Sengketa a quo, telah sesuai dengan ketentuan Pasal I angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah, suatu penetapan tertulis yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata;-----

- Bahwa, yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara bersifat **Konkret**, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan ini tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan berupa **"Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN, yang didalamnya masuk tanah dan bangunan yang dikuasai Penggugat seluas 30 M², sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu, atas nama SEMNATA MAHADINA"**;-----
- **Individual**, artinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa ini tidak ditujukan untuk umum tetapi untuk **PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN**;-----
- **Final**, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat. Dalam hal ini akibat yang ditimbulkan adalah terjadi tumpang tindih alas hak terhadap Objek yang sama dan tidak dapat diterbitkan Perpanjangan Surat Keputusan Pemberian Hak /Hak Guna Bangunan atas nama SEMNATA MAHADINA oleh Tergugat;-----
- Bahwa, **Konstruksi tentang definisi KTUN kemudian mengalami perubahan signifikan setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Undang-Undang ini secara signifikan memperluas makna Keputusan Tata Usaha**

Halaman 7 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/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)



Negara. Perluasan makna KTUN dapat dilihat dalam 2 pasal di dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yakni:-----

1. Pasal 1 ayat 7 yang berbunyi: *Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan Pemerintahan;*-----

2. Pasal 87 yang berbunyi: *"Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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 harus dimaknai sebagai: a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual; b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif dan penyelenggara negara lainnya; c. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan AUPB; d. Bersifat Final dalam arti lebih luas; e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat."*; -----

Penjelasannya pasal 87: Huruf d Yang dimaksud dengan "Final dalam arti luas" mencakup Keputusan yang diambil alih oleh Atasan Pejabat yang berwenang;--

V.DALIL GUGATAN PENGUGAT: -----

Bahwa, adapun dalil-dalil dan alasan-alasan diajukannya Gugatan ini adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini:-----

1. Bahwa, Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 30 M², yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia,



Kelurahan Madras Hulu, setempat dikenal dengan Jalan Muara Takus No. 145 dahulu 401-A, yang diperolehnya berdasarkan Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko bertingkat Nomor: 65, tanggal 30 Oktober 1971, dari MOHAMMAD SALEH ZAKARIA dan ACHMAD SHINDI, yang dibuat dihadapan A.P. PARLINDUNGAN, S.H., selaku PPAT di Medan, yang mana didalam Akta tersebut disebutkan bahwa, MOHAMMAD SALEH ZAKARIA dan ACHMAD SHINDI, mendapat pengoperan hak atas pembangunan toko/wc umum yang terdapat di kompleks pasar pagi di Jalan Muara Takus Medan dari SJAMSUL B. sebagai Pemegang izin yang pertama berdasarkan Akta No.16, tanggal 6 September 1971, didalam angka 6 Akta tersebut disebutkan 2 (dua) pintu merupakan bagian MOHAMMAD SALEH ZAKARIA dan ACHMAD SHINDI (Pihak Kedua), untuk mengusahakannya dan natinnya didaftarkan di kantor urusan pasar ataupun dikantor kantor lainnya atas nama pihak-pihak tersebut masing-masing atau orang lain yang ditunjuknya salah satu pintu bangunan toko tersebut yang dialihkan kepada Penggugat;-----

2. Bahwa, berdasarkan Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko bertingkat Nomor: 65, tanggal 30 Oktober 1971, dari MOHAMMAD SALEH ZAKARIA dan ACHMAD SHINDI, yang dibuat dihadapan A.P. PARLINDUNGAN, S.H., selaku PPAT di Medan, selanjutnya SEMNATA MAHADINA (ic. Penggugat) mengajukan Permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara, yang bermaksud untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 30 M², yang terletak di Jalan Muara Takus No.145 dahulu 401-A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kotamadya Medan. Atas Permohonan tersebut Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Sumatera Utara mengeluarkan **Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara No. 1326/HGB/22.01/ 1995, tanggal 11 Desember 1995, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama SEMNATA MAHADINA,** atas tanah terletak di Kota Medan. Bahwa, berdasarkan Keputusan tersebut selanjutnya untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Penggugat mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kotamadya Medan sekarang Kantor Pertanahan Kota Medan (Ic. Tergugat). Sehingga, terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang dikeluarkan oleh Tergugat;-----

3. Bahwa, pada tanggal 06 Mei 2008, Penggugat telah mengajukan Permohonan Pendaftaran Hak Milik yang berasal dari Hak Guna Bangunan No.668/ Kel. Madras Hulu, ke Kantor Pertanahan Kota Medan (ic.Tergugat). Atas Permohonan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat memprosesnya dengan mengeluarkan **Surat Tergugat No.609/PH/5/2008, tertanggal 16 Mei 2008, Perihal Pemberitahuan Penetapan Uang Pemasukan**, yang intinya menjelaskan bahwa, untuk memperoleh Hak Milik dimaksud kepada Penggugat diwajibkan untuk membayar biaya Pendaftaran dan Uang Pemasukan kepada Negara yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Jo. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.110-2683, tanggal 24 September 2002, sebesar Rp.878.850 (delapan ratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus lima puluh rupiah). Atas Surat tersebut Penggugat sudah membayarnya sesuai dengan Kwitansi Pembayaran pada tanggal 16 Mei 2008;-----
4. Bahwa, sampai sekarang atas Permohonan Penggugat tersebut, Tergugat belum memproses Sertipikat Hak Milik tersebut. Padahal, Penggugat telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dan telah membayar segala biaya-biaya yang merupakan kewajiban sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana mestinya tanpa ada penjelasan kepada Penggugat sampai berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor : 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang berakhir haknya pada tanggal 17 Maret 2016. Oleh karena Penggugat telah mengajukan Permohonan Pendaftaran Hak Milik

Halaman 10 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah membayar segala biaya-biaya yang merupakan kewajiban sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana mestinya. Sehingga, Penggugat tidak pernah lagi mengajukan Permohonan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu tersebut;-----

5. Bahwa, meskipun Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel .Madras Hulu, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, telah berakhir dan secara teori hak atas tanah tersebut kembali ke penguasaan negara, akan tetapi "hak keperdataan" dari tanah tersebut masih pada bekas pemegang HGB. Sehingga, bekas pemegang HGB mempunyai hak prioritas untuk memohonkan kembali haknya. Ini berarti ketika masa berlaku HGB tersebut berakhir, pemegang HGB akan kehilangan hak atas tanahnya saja, tetapi tidak untuk bangunan dan benda-benda di atasnya. Secara keperdataan bekas pemegang HGB memiliki kedudukan berkuasa (bezit) atas tanah bekas HGB dan bangunan serta benda-benda yang ada di atasnya. Kedudukan berkuasa adalah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantara orang lain dan mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu (Pasal 529 KUHPdata). Jika ditinjau dari pengertian possession dalam sistem hukum Anglo Saxon yaitu, bukti nyata dari penggarapan tanah merupakan bukti utama dari hak terhadap pemilikan, maka dengan bukti penggarapan atau pengusahaan/ pemanfaatan tanah HGB yang sudah berakhir jangka waktunya oleh bekas pemegang HGB dapat memberi kesempatan kepada bekas pemegang HGB untuk berlaku seperti pemilik tanah HGB tersebut. Karena, secara hukum bekas pemegang HGB adalah pemilik bangunan dan benda-benda di atas tanah HGB. Seperti yang tercantum dalam PMNA/Ka BPN No 9 Tahun 1999, yang menyatakan bahwa, bekas pemegang HGB berkewajiban menjaga tanah yang telah berakhir haknya sebelum diserahkan kepada penerima hak berikutnya. Dengan demikian, bekas pemegang HGB masih memiliki hak penguasaan atas tanah tersebut sampai haknya beralih kepada si pemegang hak baru. Dengan adanya hubungan antara Subyek dan Obyek berupa bukti

Halaman 11 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan maka, dapat dijadikan sebagai dasar untuk pemberian suatu hak atas tanah terlebih lebih Penggugat sudah mengajukan Permohonan peningkatan hak pada Tahun 2008 ;-----

6. Bahwa, oleh karenanya tindakan yang dilakukan oleh Penggugat untuk mengurus peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel.Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor : 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, yang berlandaskan keperluan serta keadaan bangunan-bangunan yang diatasnya adalah tindakan yang sah dan dibenarkan oleh hukum;-----
7. Bahwa, tanah dan bangunan yang telah dikuasai oleh Penggugat berdasarkan "Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel.Madras Hulu, terbit tanggal 20 Maret 1996, Surat Ukur Nomor : 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang dikeluarkan oleh Tergugat, yang mana sebelumnya tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai oleh SEMNATA MAHADINA (ic. Penggugat), yaitu sejak Tahun 1972, mulai diperolehnya berdasarkan Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko Bertingkat Nomor : 65 tanggal 30 Oktober 1971, yang dibuat dihadapan A.P.PARLINDUNGAN, S.H., selaku PPAT di Medan dan mengajukan Permohonan penigkatan hak Tahun 2008 sampai dengan sekarang tidak ada pihak yang keberatan atas Penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat. Akan tetapi, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat mengeluarkan Objek Sengketa yang mana didalam Objek Sengketa masuk tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna bangunan No. 668/Madras Hulu, **yang lebih dahulu diterbitkan oleh Tergugat yaitu pada tanggal 28 Maret 1996. Sedangkan, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu terbit tanggal 28 Pebruari 1997** dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel.Madras Hulu, atas nama SEMNATA MAHADINA, tersebut tidak pernah dibatalkan oleh instansi yang berwenang. Sehingga, telah terjadi tumpang tindih alas hak atas satu Objek yang sama;-----

Halaman 12 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



8. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka, telah terbukti bahwa, Penggugat sejak sekitar Tahun 1972, telah menguasai tanah dan bangunan berdasarkan Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko Bertingkat Nomor: 65 tanggal 30 Oktober 1971, yang dibuat dihadapan A.P.PARLINDUNGAN, S.H., selaku PPAT di Medan dan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu, Luas 30 M², tersebut dan pada Tahun 2008 telah dilakukan Permohonan Peningkatan Hak Milik dan telah membayar biaya yang diperlukan untuk itu dan selama menguasai tanah dan bangunan tersebut yang digunakan sebagai tempat usaha dan rumah tinggal sejak Tahun 1985 secara terus menerus sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat. Oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel.Madras Hulu, telah berakhir pada tanggal 17 Maret 2016 maka, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1), ayat (2) huruf e dan Pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Jo Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, Penggugat mempunyai hak prioritas atau ***hak preference (hak istimewa yang didahulukan)*** untuk mengajukan Permohonan hak atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor: 668/Madras Hulu, tersebut dibandingkan dengan pihak yang bukan pemegang hak melalui mekanisme proses sesuai dengan prosedur hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;-----

9. Bahwa, oleh karena Tergugat menerbitkan Objek Sengketa dan didalam Objek Sengketa tersebut termasuk tanah dan bangunan yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat berdasarkan alas hak yang sah yang diterbitkan oleh Tergugat. Sehingga, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang mempunyai hak prioritas atau ***hak preference (hak istimewa yang didahulukan)*** untuk mengajukan Permohonan hak atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 668/Madras Hulu tersebut, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;-----

10. Bahwa, setelah mengetahui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu, **“Sertipikat Hak Guna Bangunan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 684/Kel.Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN”, Penggugat khawatir dan mengajukan keberatan dimana dalam Objek Sengketa tersebut didalamnya masuk tanah dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna bangunan No. 668/Madras Hulu, yang dikuasai dan diusahai oleh Penggugat sejak Tahun 1972 sampai sekarang. Padahal, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel.Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor 986/1996 tertanggal 6 Maret 1996, luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, tidak pernah dibatalkan oleh instansi yang berwenang untuk itu. Oleh karena itu, Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat termasuk sebagai Obyek Sengketa yang bersifat Konkrit, Individual, dan Final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;-----

11. Bahwa, dengan adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, yaitu: **“Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN** maka, menurut Penggugat **Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan.** Mengingat **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel.Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA,** tanpa didukung oleh adanya suatu fakta otentik yang menyatakan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel.Madras Hulu,** pernah dibatalkan dan dicabut oleh Tergugat berdasarkan suatu Putusan dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara pada saat mengeluarkan Objek Sengketa. Seharusnya, Tergugat tidak sampai pada keputusan untuk

Halaman 14 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Objek Sengketa diatas tanah dan bangunan yang terlebih dahulu memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel.Madras Hulu. Sehingga, tidak ada kepastian hukum yang bersifat *rechtskadaster*, apabila Tergugat terlebih dahulu meneliti fakta serta ketentuan hukum dan Peraturan-Peraturan yang berlaku;-----

12. Dengan demikian, tindakan Tergugat dalam menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN**, sebagaimana disebutkan dalam bagian Objek Sengketa telah menyalahi ketentuan hukum dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yakni, Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam pasal 19 memerintahkan kepada Pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan tegas pasal 19 itu menyatakan, bahwa Pendaftaran Tanah tersebut perlu diadakan "untuk menjamin kepastian hukum", hingga teranglah kiranya bahwa, yang akan diselenggarakan itu adalah suatu "*rechtkadaster*". Dalam penjelasan pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa : "Pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan". Sedangkan, pada Memori Penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa, Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah, agar melaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtskadaster* ;-----

13. Bahwa, didalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyatakan bahwa, Pendaftaran Tanah untuk hak-hak itu ditunjukan kepada para Pemegang Hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepentingan hukum bagi mereka sendiri. Oleh karena Pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanannya. Demikian Pendaftaran yang pertama kali ataupun

Halaman 15 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran karena Konversi ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan. Padahal Pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi Pemegang Haknya;-----

14. Bahwa, dalam hal ini juga Tergugat telah mengabaikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:-----

- Pasal 3 mengenai Pengukuran Dan Pemetaan, bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada **tertanggal 28 Pebruari 1997**, jauh sebelum Penggugat memiliki alas hak berupa hak **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor 987/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA**;-----
- Pasal 6 mengenai Peta dan Daftar Isian yang bersangkutan di tempatkan di kantor Kepala Desa selama 3 bulan, bahwa Tergugat tidak ada menempatkan Peta dan Daftar Isian yang bersangkutan di tempatkan di kantor Kepala Desa/Lurah selama 3 (tiga) bulan, untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan – keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi Daftar-Daftar Isian. Apabila hal itu dilakukan pasti Penggugat keberatan karena Penggugat terlebih dahulu mempunyai/menguasai atas tanah berdasarkan **"Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor : 987/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA. Sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN**. Padahal, proses penerbitan Sertipikat tersebut tidak pernah ada diumumkan akan diterbitkan

Halaman 16 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dengan memasukkan tanah seluas 30 M² ke dalamnya;-----

15. Bahwa, selain hal tersebut di atas, tindakan Tergugat juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB) bahwa, dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut oleh Tergugat adalah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya :-----

- **Asas Kepastian Hukum** (*principle of legal security*), menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu Keputusan Badan/Pejabat administrasi Negara, adalah Asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan Peraturan Perundang - Undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara. Dalam perkara ini Tergugat tidak mengutamakan landasan Peraturan Perundang - Undangan. Jika, Tergugat mengutamakan landasan Peraturan Perundang - Undangan tentu tidak sampai menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa), diatas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu. Demikian pula, Tergugat tidak mengutamakan rasa keadilan, dalam hal ini seharusnya Tergugat memperhatikan semua kepentingan yang tersangkut, sehingga tidak sampai mengeluarkan keputusan (Obyek Sengketa), diatas tanah dan bangunan yang telah terlebih dahulu memiliki alas hak berupa Sertipikat yang dikeluarkan oleh Tergugat juga;-----
- **Asas Keterbukaan**, menurut penjelasan Undang - Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih yang bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, adalah asas yang membuka diri terhadap masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak Diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara. Dalam hal ini, jauh hari sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan akan berakhir, Tergugat tidak pernah menyampaikan pemberitahuan berupa Keputusan Tata Usaha Negara yang berisi serta menerangkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan**

Halaman 17 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.668/Madras Hulu, yang dikuasai oleh Penggugat pernah dibatalkan dan dicabut oleh Tergugat berdasarkan suatu Putusan dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan Sertipikat tersebut merupakan bahagian dari Objek Sengketa, dalam hal ini Tergugat sebagai pelayan masyarakat tidak menerapkan Asas Keterbukaan;-----

- **Asas Kecermatan**, karena **TERGUGAT** tidak cermat dalam hal Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan guna pembuatan Sertipikat. Sebab, tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa sebagaimana telah diuraikan diatas justru bertentangan dengan Peraturan Perundang - Undangan;---

Dengan demikian, terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: (2). Alasan - alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:-----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku; -----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik; -----

16. Bahwa, akibat dari perbuatan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa yang didalamnya masuk tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Kel. Madras Hulu serta Tergugat belum memproses Sertipikat Hak Milik tersebut. Padahal, Penggugat telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dan telah membayar segala biaya-biaya yang merupakan kewajiban sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana mestinya telah

Halaman 18 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang mana hukum memberikan perlindungan kepada Penggugat yang mendapat prioritas atau ***hak preference (hak istimewa yang didahulukan)*** dan apabila Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) tersebut tetap dipertahankan, akan berakibat hilangnya kesempatan Penggugat untuk menguasainya dan mendapatkan Sertipikat Hak Milik yang sudah diajukan Permohonannya berasal dari Hak Guna Bangunan Nomor: 668/ Kel.Madras Hulu, yang telah berakhir pada tanggal 17 Maret 2016, dibandingkan dengan pihak yang bukan Pemegang hak melalui mekanisme proses sesuai dengan prosedur hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;-----

17. Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut telah membuktikan tindakan Tergugat dalam Penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN**, sebagaimana yang disebutkan dalam bagian Objek Sengketa adalah, tindakan yang bertentangan dengan hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Sehingga, cukup alasan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----
18. Bahwa, oleh karena Tergugat dalam proses penerbitan Objek Sengketa tersebut, telah terbukti cacat prosedur karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka cukup alasan bagi Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, **membatalkan atau menyatakan tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama**

Halaman 19 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M2. Selanjutnya, Objek Sengketa serta selanjutnya Mewajibkan kepada Tergugat untuk Mencabut dan Mencoret dari Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, dengan Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M2. Selanjutnya, Mewajibkan Tergugat untuk mengeluarkan tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang telah diajukan Permohonan Peningkatan Hak Milik sesuai dengan Permohonan pada tanggal 06 Mei 2008 dari Objek Sengketa;---

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, menghunjuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menetapkan suatu hari Persidangan dengan memanggil Para pihak yang bersengketa serta memanggil Saksi-Saksi yang dianggap perlu dan selanjutnya memberikan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;-----
2. Menyatakan Batal Atau Tidak Sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², Atas Nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M ;-----
3. Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mencabut Dan Mencoret Dari Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama

Halaman 20 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH
TINGKAT II MEDAN, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M²;-

4. Mewajibkan Tergugat Untuk Mengeluarkan Tanah dan Bangunan Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang telah diajukan Permohonan Peningkatan Hak Milik sesuai dengan Permohonan pada tanggal 06 Mei 2008 dari Objek Sengketa;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal **11 Juli 2017**, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI: -----

1. Tentang Kewenangan Absolute:-----

"Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 2 mengatakan bahwa, Penggugat memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan No.668/Madras Hulu, atas nama Semnata Mahadina, terbit tanggal 28 Maret 1996, yang berakhir haknya pada tanggal 17 Maret 2016, sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 986/1996, tanggal 6 Maret 1996, seluas 30 m²...". Bahwa, proses penerbitan dan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah melalui prosedur yang benar sesuai dengan Data Yuridis yang ada sebagaimana menurut Pasal 35 ayat 1 huruf (a) berbunyi:-----

Pasal 35 :-----

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :-----

- a. *Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;*-----

Sesungguhnya, kalau dikritisi secara yuridis, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Madras Hulu, berakhir pada tanggal 17 Maret

Halaman 21 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, seharusnya Penggugat melakukan Permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut **2 (dua) tahun** sebelum berakhirnya hak Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, bukan hingga tanggal 17 Maret 2016, yang merupakan tanggal berakhirnya Hak Guna Bangunan No. 68/Madras Hulu. Penggugat **tidak melakukan Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut**. Sehingga, harus perlu diketahui oleh bersama **bahwa, Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya DUA TAHUN sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.** Untuk menguatkan dalil tersebut, izinkan kami untuk menghunjuk pasal 27 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah:-----

Pasal 27:-----

- 1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya; ---**
- 2. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku Tanah pada Kantor Pertanahan; -----**
- 3. Ketentuan mengenai tata cara Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden; -----**

Sehingga, bila ditelusuri lagi materi gugatan tersebut adalah termasuk ruang lingkup materi gugatan Perdata di Wilayah hukum Pengadilan umum, bukan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga, Putusan Majelis Hakim nantinya akan menjadi preseden yang salah dalam konteks penegakan hukum Tata Usaha Negara yang tentu acuannya berdasarkan ketentuan amanah Undang-Undang No. 5/1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dan dalil gugatan Penggugat ini membuktikan

Halaman 22 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



adanya sengketa kepemilikan tersebut maka, menjadi wewenang dalam memeriksa perkara a quo berada pada Peradilan Umum karena **menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah a quo**, 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 a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena secara Absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum ; --

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



2. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan ; -----

Bahwa, dengan telah berakhirnya jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan No. 668/Madras Hulu, atas nama Semnata Mahadina tersebut, tanggal 17 Maret 2016, maka demi hukum Penggugat tidak memiliki legal standing dasar hukum hak kepemilikan dan keterkaitan dengan Objek Sengketa, Sehingga, sangat patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo; -----

M. Yahya Harahap, S.H., mengatakan bahwa, yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona; -----

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang PTUN mengatur bahwa, seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan; -----

Dari aturan dan pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa, yang dimaksud dengan Penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari pihak yang digugat tersebut (Tergugat). Sementara dalam hal ini Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan karena tidak adanya lagi kepentingan atau kerugian oleh telah berakhirnya Hak Guna Bangunan No. 668/Madras Hulu, atas nama Semnata Mahadina; -----

Dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 poin 5 yang menyatakan bahwa, "**Meskipun Hak Guna Bangunan telah berakhir secara**

Halaman 24 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



teori hak atas tanah tersebut kembali ke Penguasaan negara, akan tetapi “Hak Keperdataan” dari tanah tersebut masih pada bekas pemegang Hak Guna Bangunan, sehingga bekas pemegang HGB akan kehilangan hak atas tanahnya saja, tetapi tidak untuk bangunan dan benda-benda diatasnya....”

Dalil ini merupakan dalil yang keliru karena bila ditilik dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dijelaskan bahwa, apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Sehingga, menurut Tergugat apa yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatannya merupakan karangan dari imajinasi Penggugat saja tanpa melihat data-data yuridis yang ada. Sehingga, jelaslah TIDAK ADA KEPENTINGANNYA oleh Penggugat mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa a quo ;

II. TENTANG POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dibawah ini ;-----
2. Bahwa, benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, terbit tanggal 28-2-1997, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 350/HGB/BPN/96 t.t. Jakarta 27-5-1996 dan Nomor : 350/HGB/BPN/96/A/45 t.t. Jakarta 10-10-1996, No. Urut 4 tgl. 28-2-1997, Surat Ukur No. 337/1997, tgl. 28-1-1997, Luas 5.006 m2;-----
3. Bahwa, Adapun Alas Hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II, adalah sebagai berikut :-----

Halaman 25 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Permohonan Pendaftaran No : 593.5/0337/PDPKM/97, tanggal 20 Januari 1997, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Muara Takus, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, seluas 5.006 m2, yang ditandatangani oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Medan, Drs. Patani Pane ;-----
 - b. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 15 Tahun 1992 Tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Kotamadya Kota Medan, tanggal 6 Juli 1992;-----
 - c. Berita Acara Penyerahan/Pengalihan Harta Kekayaan Milik Dinas Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, Kepada Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, tanggal 7-6-1993;-----
 - d. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 350/HGB/BPN/96, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Atas Tanah Di Kotamadya Medan, tanggal 27 Mei 1996;-----
 - e. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 350/HGB/BPN/96/A/45, tanggal 10 Oktober 1996, Tentang Pemberian Keringanan, Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan Dan Pendaftaran Hak Atas Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 27 Mei 1996, Nomor : 350/HGB/BPN/96;-----
 - f. Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan Nomor 593/923, tanggal 15 Januari 1997, Ikhwal : Persetujuan Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Tanah HGB. Pasar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan;-----
4. Dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah penerbitan Sertipikat a quo telah memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Vide Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Halaman 26 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Oleh karena itu, tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan Sertipikat a quo batal atau tidak sah;-----

5. Bahwa, untuk menjaga Putusan ini tidak hampa adanya mohon kiranya Majelis Hakim a quo memanggil pemegang Sertipikat Objek Sengketa Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Tingkat II Medan, supaya pemegang Sertipikat a quo mempunyai kesempatan untuk mempertahankan haknya, sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 ;-----

Bahwa, dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan terhadap Sertipikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan Data Fisik dan Data Yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan Sertipikat a quo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Maka, tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan Sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;-----

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

Dalam Pokok Perkara :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
2. Menyatakan sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684 / Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kota Madya Daerah Tingkat II Medan; -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal **1 Agustus 2017**, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI:-----

Tergugat - II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat – II Intervensi; -----

A. Eksepsi Kompetensi Absolut :-----

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam dalil Gugatannya pada angka 1 s.d 4 halaman 4 dan 5, yang pada pokoknya mengatakan, Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 30 M², yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Madras Hulu, setempat dikenal dengan Jalan Muara Takus No. 145 dahulu 401-A, yang diperolehnya berdasarkan Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko bertingkat nomor 65 tanggal 30 Oktober 1971, dari Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad Shindi yang dibuat dihadapan A.P. Parlindungan, S.H., selaku PPAT di Medan. Selanjutnya, Penggugat mengajukan Permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera – Utara, yang bermaksud untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 30 M² tersebut. Atas Permohonan tersebut Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera – Utara mengeluarkan Keputusan

Halaman 28 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera - Utara No. 1326/HGB/22.01/1995, tanggal 11 Desember 1995, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Semnata Mahadina Sehingga, terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 668/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur No: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama Semnata Mahadina yang diterbitkan oleh Tergugat dan **telah berakhir haknya pada tanggal 17 Maret 2016;** -----

2. Bahwa, dengan telah **berakhirnya SHGB No. 668/Madras Hulu**, terbit tanggal 28 Maret 1996 dan **tidak diajukannya perpanjangan terhadap SHGB No. 668/Madras Hulu** tersebut maka, **Penggugat tidak memiliki Hak atas SHGB No. 668/Madras Hulu tersebut**, yang mengakibatkan **Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan tidak memiliki kepentingan** terhadap SHGB No. 684/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi). Sehingga, **tidak benar dan tidak tepat** apabila Penggugat merasa keberatan terhadap SHGB No. 684/Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi) dan Penggugat seharusnya mengajukan Gugatan secara perdata tentang kepemilikan hak dari Tergugat II Intervensi yang mengakui seluruh areal/tanah Pasar Muara Takus adalah hak dari Tergugat II Intervensi berdasarkan SHGB No. 684/Madras Hulu, atas nama Tergugat II Intervensi. Apalagi, selama ini Penggugat telah mengetahui tanah lokasi SHGB No. 668/Madras Hulu sekaligus tempat domisili Penggugat adalah pasar yang dikenal dengan nama Pasar Muara Takus yang pengelolaannya berada pada Tergugat II Intervensi; -----
3. Bahwa, quad non Penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan, maka **seharusnya gugatan ini diajukan Penggugat pada saat SHGB No. 668/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, masih berlaku**, bukan setelah

Halaman 29 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kehilangan haknya untuk menggugat yakni, setelah berakhirnya SHGB No. 668/Madras Hulu, pada tanggal 17 Maret 2016; -----

4. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah kami sampaikan diatas, dapat dipastikan **tidak ada akibat hukum** yang ditimbulkan dari keberadaan SHGB No. 684/Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi). Maka, ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang **menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, tidak terpenuhi oleh gugatan ini. Sehingga, secara hukum terdapat sengketa kepemilikan hak, bukan sengketa Tata Usaha Negara.** Oleh karena itu, sangat beralasan hukum Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena bukan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk memeriksa sengketa kepemilikan hak atas tanah, melainkan kewenangan dari Pengadilan Negeri Medan;-----

B. Gugatan Penggugat telah (Daluwarsa) melampaui jangka waktu mengajukan Gugatan :-----

1. Bahwa, **tidak benar** dalil gugatan Penggugat halaman 2 pada angka III. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan yang menyebutkan baru mengetahui bahwa, tanah milik Penggugat masuk ke dalam SHGB No. 684/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat

Halaman 30 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



II Medan (ic. Tergugat II Intervensi) sejak tanggal 23 Maret 2017, dengan dalil-dalil bantahan sebagai berikut

a. Bahwa, Kuasa Hukum Penggugat dahulu pernah mengajukan Gugatan dengan Register perkara No. 130/G/2016/PTUN-MDN, telah terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 22 September 2016, dimana Rusli bertindak selaku Penggugat dengan Objek Sengketa yang sama. Namun, sebelumnya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Gugatan yang terdaftar dengan Register perkara No. 88/G/2016/PTUN-MDN, yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, pada tanggal 28 Mei 2016, atas nama Penggugat Rusli.

Kemudian, Gugatan dengan Register perkara No. 88/G/2016/PTUN-MDN, dicabut dan didaftarkan kembali gugatannya dengan Register perkara No. 130/G/2016/PTUN-MDN, pada tanggal 22 September 2016, di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan; -----

b. Bahwa, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 130/G/2016/PTUN-MDN, telah diputus pada tanggal 15 Maret 2017, bukan pada tanggal 23 Maret 2017, seperti dalil gugatan Penggugat; -----

c. Bahwa, **Saksi** yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum Penggugat dalam Register perkara No. 130/G/2016/PTUN-MDN, adalah tetangga dari Penggugat yang bernama **Muhammad Salman Basri, beralamat di Jalan Muara Takus No. 141, Medan,** hanya berselisih 1 (satu) rumah dengan Penggugat dan **Saksi Dahlina, beralamat di Jalan Muara Takus No. 149/202, Medan;** -----

d. Bahwa, terhadap perkara dengan Register perkara No. 130/G/2016/PTUN-MDN telah **ada Sidang Pemeriksaan Setempat ke lokasi Objek Sengketa pada tanggal 23 Desember 2016;** -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang kami sampaikan diatas, **tidak benar** dalil Gugatan Penggugat yang menyebutkan baru mengetahui tanah milik Penggugat masuk ke dalam SHGB No. 684/Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi), sejak tanggal 23 Maret 2017. Sebab, Penggugat sebagai tetangga dari Rusli (Penggugat dalam perkara No. 130/G/2016/PTUN-MDN), yang bertempat tinggal persis disebelah toko Rusli dan memiliki 1 (satu) dinding yang sama dengan Rusli dapat dipastikan telah mengetahui keberadaan SHGB No. 684/Madras Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi), sebelum tanggal 23 Maret 2017 atau setidaknya **telah melebihi waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menyebutkan, Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----

3. Bahwa, oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah melebihi waktu (Daluwarsa) yang ditetapkan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu **mohon agar Majelis Hakim dalam perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O)** ; -----

C. Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan (Persona Standi in Judicio): -----

1. Bahwa, Penggugat sebagaimana dalil gugatannya pada **angka 4 halaman 5**, yang pada pokoknya mengatakan

Halaman 32 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No. 668/Madras Hulu, atas nama Semnata Mahadina (ic.Penggugat), telah berakhir haknya pada tanggal 17 Maret 2016 dan Penggugat tidak mengajukan Permohonan perpanjangan kepada Tergugat; -----

2. Bahwa, hak Penggugat terhadap SHGB No. 668/Madras Hulu, telah hapus seiring dengan berakhirnya jangka waktu SHGB. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 35 ayat (2) huruf (a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 menyebutkan:**-----
-- Hak Guna Bangunan hapus karena: a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; -----
3. Bahwa, dengan telah hapus dan Berakhirnya jangka waktu pemberian hak SHGB No. 668/Madras Hulu atas nama Penggugat tersebut maka, Penggugat **tidak memiliki legal standing dan dasar hukum hak kepemilikan** terhadap SHGB No. 668/Madras Hulu, dan tidak memiliki kepentingan terhadap SHGB No. 684/Madras Hulu tertanggal 28 Pebruari 1997, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi); -----
4. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil hukum diatas, patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) karena Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara a quo**; -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa, Tergugat - II Intervensi tetap kepada dalil-dalil yang telah dipaparkan dalam Eksepsi terdahulu dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil Dalam Pokok Perkara ini; -----
2. Bahwa, Tergugat - II Intervensi **membantah** keseluruhan dalil yang telah disampaikan Penggugat didalam

Halaman 33 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Gugatannya, kecuali sepanjang yang diakui secara tegas
dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini; -----

**A.Tanah dalam Objek Sengketa (SHGB No. 684/Madras
Hulu, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya
Daerah Tingkat II Medan) dan SHGB No. 668/Madras
Hulu, atas nama Semnata Mahadina, adalah Aset
Pemerintah Kota Medan yang dipisahkan dan menjadi
modal usaha Tergugat II Intervensi selaku Badan Usaha
Milik Daerah Pemerintah Kota Medan dengan nama
Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan (dahulu Dinas
Pasar Kota Medan) ; -----**

3. Bahwa, Pemerintah Kota Medan c.q Dinas Pasar Kota Medan, mengelola seluruh Pasar-Pasar yang berada di Kota Medan, salah satunya adalah Pasar Muara Takus yang terletak di Jalan Muara Takus Medan, **dengan luas tanah 7.500 M²**, sebagai aset Pemerintah Kota Medan dan pada Tahun 1993 Pemerintah Kota Medan membentuk Badan Usaha Milik Daerah Kota Medan yang **bernama Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan (ic. Tergugat II Intervensi)**, untuk mengelola Pasar-Pasar yang ada di Kota Medan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan; -----
4. Bahwa, Tergugat II Intervensi sebagai Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah Kota Medan dengan nama Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan (PD. Pasar Kota Medan), dalam menjalankan operasionalnya sebagai modal usaha menerima Aset Pemerintah Kota Medan **yang dipisahkan dari harta Pemerintah Kota Medan, menjadi modal Tergugat II Intervensi** salah satunya adalah, seluruh tanah dan bangunan serta inventaris pasar-pasar yang ada di Kota Medan, salah satunya adalah tanah Pasar Muara Takus seluas 7.500 M², berdasarkan **Berita Acara Penyerahan/Pengalihan Harta Kekayaan Milik Dinas Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Kepada Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan tanggal 7 Juni 1993**, yang sebelumnya telah dilakukan penilaian atas harta kekayaan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kota Medan yang akan diserahkan kepada Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, Perusahaan Daerah Pembangunan dan Perusahaan Daerah Rumah Potong Kota Medan, berdasarkan Berita Acara tanggal 16 Januari 1993, dimana khusus untuk nilai harta kekayaan milik Dinas Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan yang diserahkan kepada Tergugat II Intervensi senilai Rp. 26.202.669.000,- (dua puluh enam milyar dua ratus dua juta enam ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ; -----

5. Bahwa, berdasarkan Lampiran Berita Acara Penyerahan / Pengalihan Harta Kekayaan Milik Dinas Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Kepada Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan tanggal 7 Juni 1993, diketahui bahwa Pasar Muara Takus telah berdiri sejak Tahun 1965. Sedangkan, Penggugat tercatat sebagai salah satu Pemegang Hak Sewa Toko di Pasar Muara Takus, bukan sebagai pemilik tanah di dalam Pasar Muara Takus yang merupakan aset Tergugat II Intervensi;-----
6. Bahwa, selanjutnya Tergugat II Intervensi guna meneguhkan hak atas tanah yang diterimanya tersebut khususnya terhadap tanah Pasar Muara Takus seluas 7.500 M², mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sesuai dengan proses dan prosedur hukum yang berlaku dan oleh Tergugat diberikan hak dengan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 684/Madras Hulu, terbit tanggal 27 Februari 1997 (Objek Sengketa) atas nama Tergugat II Intervensi; -----

B. Penggugat hanyalah sebagai Pemegang Hak Sewa Kios/Toko dan tidak berhak memiliki hak atas tanah didalam Pasar Muara Takus yang merupakan aset Tergugat II Intervensi; -----

7. Bahwa, **dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 4**, menyebutkan Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan seluas 30 M², yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Polonia, Kelurahan Madras Hulu, setempat

Halaman 35 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



dikenal dengan Jalan Muara Takus No. 145 dahulu 401-A, yang diperolehnya berdasarkan Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko bertingkat Nomor: 65, tanggal 30 Oktober 1971, dari Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad Shindi yang dibuat dihadapan A.P. Parlindungan, S.H., selaku PPAT di Medan, yang mana didalam Akta tersebut disebutkan bahwa, MOHAMMAD SALEH ZAKARIA dan ACHMAD SHINDI, mendapat pengoperan hak atas pembangunan toko/wc umum yang terdapat di kompleks pasar pagi di Jalan Muara Takus Medan dari SJAMSUL B, sebagai pemegang izin yang pertama berdasarkan **Akta No. 16, tanggal 6 September 1971, didalam angka 6 Akta** tersebut disebutkan 2 (dua) pintu merupakan bagian Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad Shindi (Pihak Kedua) untuk mengusahakannya dan nantinya didaftarkan di kantor urusan pasar ataupun di kantor-kantor lainnya atas nama pihak-pihak tersebut masing-masing atau orang lain yang ditunjuknya salah satu pintu bangunan toko tersebut yang dialihkan kepada Penggugat. Selanjutnya, Penggugat mengajukan Permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera - Utara yang bermaksud untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 30 M² tersebut. Atas Permohonan tersebut Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera - Utara mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara No. 1326/HGB/22.01/1995, tanggal 11 Desember 1995, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Semnata Mahadina. Sehingga, terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 668/Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur No: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, dengan Luas 30 M², atas nama Semnata Mahadina, yang diterbitkan oleh Tergugat dan **telah berakhir haknya pada tanggal 17 Maret 2016.** ;-----

8. Bahwa, mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dimaksud, dapat diketahui bahwa, **bangunan toko yang selanjutnya ditempati oleh Penggugat telah ada sebelum Penggugat membelinya** dari Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad Shindi. Sedangkan, **Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad**



Shindi mendapat pengoperan hak atas pembangunan toko/WC umum yang terdapat di komplek pasar pagi di Jalan Muara Takus dari Sjamsul B dan Sjamsul B adalah, orang yang mendapat Kuasa dari Walikota Medan untuk membangun 3 (tiga) pintu toko dan sebuah kamar mandi di Pasar Muara Takus Medan. ; -----

9. Bahwa, dalil gugatan Penggugat **angka 1 halaman 4** tersebut menyebutkan, **angka (6) dan angka (9) Akta No. 16, tanggal 6 September 1971**, dimana Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad Shindi selaku Pihak Kedua diketahui mendapat hak perusahaan atas 2 (dua) pintu toko dan nantinya didaftarkan di kantor urusan pasar ataupun di kantor-kantor lainnya atas nama pihak-pihak tersebut masing-masing atau orang lain yang ditunjuknya, salah satu bangunan toko tersebut dialihkan kepada Penggugat. Hingga kini, Penggugat masih tercatat sebagai salah satu Pemegang Hak Sewa Toko/Kios di Pasar Muara Takus. Namun, Penggugat tidak lagi pernah membayar kontribusi dan tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II Intervensi sebagai pengelola Pasar Muara Takus Medan; -----

10. Bahwa, Penggugat mengajukan Permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera-Utara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan **tanpa izin dan tidak diketahui oleh Tergugat II Intervensi**, bila sejak dahulu Tergugat II Intervensi mengetahui adanya niat tidak baik Penggugat untuk memiliki SHGB No. 668/Madras Hulu maka, dapat dipastikan terjadi pembatalan terhadap SHGB dimaksud. Penggugat tidak lagi berdomisili didalam Pasar Muara Takus dan Penggugat dikenakan sanksi Pidana. Tergugat II Intervensi mengetahui adanya SHGB No. 668/Madras Hulu atas nama Penggugat, yang telah berakhir haknya pada tanggal 17 Maret 2016, pada saat Tergugat II Intervensi menerima panggilan sidang perkara a quo. Ini membuktikan, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya secara benar sekaligus menunjukkan tidak patuhnya Penggugat sebagai Pemegang Hak Sewa terhadap peraturan perundang-undangan yang



berlaku, apalagi dibelakang Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan (SIPTB) telah tercantum larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan oleh Penggugat selaku Pemegang Hak Sewa atas Kios/Toko milik Tergugat II Intervensi; -----

11. Bahwa, menurut **Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** menyebutkan:-----

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun; ---

12. Bahwa, berdasarkan ketentuan **Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** tersebut telah jelas dan nyata **Penggugat hanya berhak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya dan bukan memiliki hak atas tanah**. Karena, tanah berikut bangunan yang telah dibangun didalam Pasar Muara Takus termasuk bangunan yang ditempati Penggugat adalah milik Tergugat II Intervensi. Namun, Penggugat telah bertindak salah dengan mengajukan Permohonan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan. Sehingga, terbit SHGB No. 668/Madras Hulu atas nama Penggugat. Padahal, Penggugat mengetahui dan sangat mengerti bahwa kios/toko yang dibelinya dari Mohammad Saleh Zakaria dan Achmad Shindi dibangun diatas tanah milik Pemerintah Kota Medan c.q Dinas Pasar dan selanjutnya dalam pengelolaan PD. Pasar Kota Medan/Tergugat II Intervensi. Sehingga, Penggugat juga tidak mengajukan perpanjangan SHGB No. 668/Madras Hulu dimaksud; -----
13. Bahwa, akibatnya **SHGB No. 668/Madras Hulu atas nama Semnata Mahadina (ic. Penggugat) mengandung cacat hukum administratif**. Sehingga, dapat dilakukan pembatalan sebagaimana dimaksud **Pasal 107 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyebutkan

Pasal 107 : -----

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (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 tindis hak atas tanah; -----
- h. **Data yuridis atau data fisik tidak benar;** atau ; -----
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrative; -----

14. Bahwa dikarenakan tanah dalam Objek Sengketa merupakan Aset Pemerintah Kota Medan (ic. Tergugat II Intervensi), maka setiap tindakan mengeluarkan tanah tersebut dari Aset Pemerintahan Kota Medan harus memperoleh persetujuan tertulis dari Pemerintah Kota Medan dan **pemberian Asset Pemerintah yang terjadi pada SHGB No. 668/Madras Hulu atas nama Semnata Mahadina, tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan merupakan penyalahgunaan kewenangan dan termasuk kategori dugaan Tindak Pidana korupsi;** -----

15. Bahwa, **tidak benar** dalil Gugatan Penggugat yang menyebutkan Penggugat mempunyai hak keperdataan, hak preference atas SHGB No. 668/Madras Hulu, sebab proses penerbitan SHGB No. 668/Madras Hulu, mengandung cacat hukum yang telah dengan sengaja dilakukan oleh Penggugat, apalagi SHGB No. 668/Madras Hulu, telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 17 Maret 2016. Bila benar Penggugat mempunyai niat baik untuk memiliki SHGB, maka seharusnya sejak Tahun 1972, Penggugat telah mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan terhadap tanah dan bangunan yang ditempatinya, namun dikarenakan Penggugat telah mengetahui

Halaman 39 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



tanah dan bangunan yang ditempati oleh Penggugat adalah termasuk bagian dari Pasar Muara Takus yang merupakan Aset dari Tergugat II Intervensi dan dengan tidak adanya niat baik dari Penggugat, maka Permohonan Hak Guna Bangunan baru diajukan di sekitar Tahun 1995, bukan sejak Tahun 1972. Sehingga, Penggugat tidak memiliki hak keperdataan, hak preference atas SHGB No. 668/Madras Hulu dan tindakan Penggugat mengajukan peningkatan hak atas SHGB No. 668/Madras Hulu, adalah tindakan salah karena tanah berikut bangunan diatas SHGB No. 668/Madras Hulu, sejak dahulu adalah milik dari Tergugat II Intervensi yang diperkuat dengan SHGB No. 684/Madras Hulu, dengan demikian **tidak ada akibat hukum yang dialami oleh Penggugat atas terbitnya SHGB No. 684/Madras Hulu**, apalagi telah **didahului oleh perbuatan curang Penggugat dengan melakukan kebohongan cacat hukum atas Permohonan penerbitan SHGB No. 668/Madras Hulu**. Dengan demikian, tidak ada akibat hukum yang timbul bagi Penggugat sehingga, Gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang ; -----

16. Bahwa, perbuatan Tergugat juga tidak bertentangan dengan Pasal 19, 23, 32 dan 38 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan tidak juga mengabaikan Pasal 3, 6 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Sebab, SHGB No. 668/Madras Hulu, atas nama Semnata Mahadina (ic. Penggugat), telah terbit disertai cacat hukum administratif dan perbuatan curang serta telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 17 Maret 2016. Sedangkan, proses penerbitan SHGB No. 684/Madras Hulu atas nama Tergugat II Intervensi, telah berjalan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku; -----
17. Bahwa, **tidak benar** perbuatan Tergugat melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB) yaitu, Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan dan Asas Kecermatan. Sebab, Tergugat didalam proses menerbitkan SHGB No. 684/Madras



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

Hulu atas nama Tergugat II Intervensi, telah melalui proses dan prosedur hukum yang benar. Dimana. Tergugat mengetahui berdasarkan dokumen-dokumen yang telah memenuhi persyaratan dan bukti penguasaan fisik yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi terhadap tanah yang dimohonkan hak nya membuktikan bahwa, Tergugat II Intervensi adalah benar sebagai pemilik tanah yang dimaksud oleh SHGB No. 684/Madras Hulu secara terus menerus dan telah memenuhi Data Fisik maupun Data Yuridis; -----

Berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah dikemukakan diatas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :-----

Dalam Eksepsi :-----

- **Menerima Eksepsi** Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----
- **Menyatakan** Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O), atau;--

Dalam Pokok Perkara :-----

- **Menolak** gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- **Menghukum** Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et bono**); -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal **15 Agustus 2017** ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal **22 Agustus 2017** ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal **29 Agustus 2017** ; -----

Halaman **41** dari Hal. **63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil
Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Surat Bukti sebanyak
11 (sebelas) surat bukti ;-----

1. Foto copy Medan (Tergugat II Intervensi), yang salinannya diambil pada tanggal 22 Maret 2017. Diberi Tanda.....**(Bukti P-1)** ;
2. Foto Copy dari Foto Copy Akta Persetujuan Pengoperan Hak Untuk Membangun Atas Toko bertingkat Nomor:16, tanggal 6 September 1971, yang dibuat dihadapan ADI PUTERA PARLINDUNGAN, S.H., selaku Notaris di Medan. Diberi Tanda..... **(Bukti P-2)** ;
3. Foto Copy dari Foto Copy Akta Persetujuan Pengoperan Hak Atas Kios/Toko bertingkat Nomor: 65,tanggal 30 Oktober 1971, yang dibuat dihadapan ANDI PUTERA PARLINDUNGAN, S.H., selaku Notaris di Medan. Diberi Tanda**(Bukti P-3)** ;
4. Foto Copy dari Aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/Madras Hulu, Surat Ukur Nomor: 986/1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama SEMNATA MAHADINA, yang dikeluarkan oleh Tergugat. Diberi Tanda.....**(Bukti P-4)** ;
5. Foto Copy dari Aslinya Surat Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor : 609/PH/5/2008, pada tanggal 16 Mei 2008, Perihal Pemberitahuan Penetapan Uang Pemasukan yang ditujukan kepada SEMNATA MAHADINATA. Diberi Tanda **(Bukti P-5)** ;
6. Foto Copy dari Aslinya PEMBAYARAN PENINGKATAN HAK (HGB.668/MADRAS HULU) tanggal 16 Mei 2008, yang dikeluarkan oleh Tergugat. Diberi Tanda.....**(Bukti P-6)**
7. Foto Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.684/Madras Hulu terbit tanggal 28 Pebruari 1997, Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M², atas nama PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN. Diberi Tanda..... **(Bukti P-7)** ;
8. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun

Halaman 42 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 kepada MAHADINATA, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pemerintah Kota Medan, Tanggal 11 Mei 2016, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Muara Takus Dlm 145, RT.000, RW.04, Madras Hulu, Medan Polonia Kota Medan. Diberi Tanda.....(**Bukti P-8**) ;

9. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pemerintah Kota Medan 12 Juni 2017, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Muara Takus Dlm 145 RT.000/RW.04, **Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan**. Diberi Tanda..... (**Bukti P-9**) ;

10. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2015, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pemerintah Kota Medan, Tanggal 14 Juli 2015, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Muara Takus Dlm 145, RT.000/RW.04 Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan. Diberi Tanda (**Bukti P-10**) ;

11.Foto Copy sesuai dengan Salinan Putusan Reg. No. 99/B/2017/PT.TUN-MDN, tanggal 21 Juni 2017, Antara KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN (PEMBANDING/TERGUGAT) DAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTA MEDAN (PEMBANDING-II/Tergugat II Intervensi) LAWAN RUSLI (TERBANDING). Diberi Tanda (**Bukti P-11**) ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan Surat Bukti sebanyak **8 (delapan)** surat bukti ;-----

1.Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.684/Desa Madras Hulu, terbit tanggal 28 Pebruari 1997, atas nama : PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN, terbit berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 350/HGB/BPN/96 t.t. Jakarta 27-5-1996

Halaman 43 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Nomor 350/HGBBPN/96/A/45, t.t. Jakarta 10-10-1996, No. Urut 4, sesuai Surat Ukur Nomor : 337/1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5.006 M². Diberi Tanda....
.....(Bukti T-1) ;

2.Foto Copy Surat Nomor: 593.5/0337/PDPKM/97, tanggal 20 Januari 1997, Perihal Permohonan Pendaftaran Sertipikat Tanah Atas Nama Drs. PATANI PANE, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Muara Takus, Kelurahan Madras Hulu seluas 5.006 m². Diberi Tanda.....(Bukti T-2) ;

3.Foto Copy Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, Nomor: 15 Tahun 1992, Tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, Tanggal 6 Juli 1992. Diberi Tanda..(Bukti T-3) ;

4.Foto Copy Berita Acara Penyerahan/Pengalihan Harta Kekayaan Milik Dinas Pasar Kotamadya Medan Daerah Tingkat II Medan, Kepada Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, Tanggal 7 Juni 1993. Diberi Tanda.....(Bukti T-4) ;

5.Foto Copy Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pemberian Keringanan, Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan dan Pendaftaran Hak Atas Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 27 Mei 1996, Nomor: 350/HGB/BPN/96, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 10 Oktober 1996. Diberi Tanda..... (Bukt T-5) ;

6.Foto Copy Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 350/HGB/BPN/96, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, atas tanah di Kotamadya Medan yang ditetapkan di Jakarta pada Tanggal 27 Mei 1996. Diberi Tanda....
.....(Bukti T-6) ;

7.Foto Copy Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan Nomor: 593/923, Tanggal 15 Januari 1997, Ikhwal Persetujuan Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat HGB Pasar. Diberi Tanda..... (Bukti T-7) ;

Halaman 44 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



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

8. Foto Copy Surat Ukur Nomor: 337/1997, Tanggal 28 Januari 1997.
Diberi Tanda.....(**Bukti T-8**) ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil Jawabannya,
Tergugat II Intervensi telah mengajukan Surat Bukti sebanyak **22**
(duapuluh dua) surat bukti ;-----

1. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Salinan Keputusan Walikota Medan No: 821.2/1139.K, tanggal 24 November 2016.
Diberi tanda.....(**Bukti T-II Intervensi-1**) ;
2. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Berita Acara Penyerahan 9 (sembilan) Berkas Asli Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Atas Nama Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan kepada Pemko Medan, tanggal 18 September 2002, Diberi tanda..... (**Bukti T-II Intervensi-2**) ;
3. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 684/Madras Hulu, tersebut tanggal 28 Pebruari 1997, atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan/Tergugat-II Intervensi (**Bukti T-II Intervensi-3**) ;
4. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Berita Acara Penyerahan /Pengalihan Harta Kekayaan Milik Dinas Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Kepada Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, tanggal 7 Juni 1993. Diberi tanda..... (**Bukti T-II Intervensi-4.A**) ;
5. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Berita Acara Penilaian Harta Kekayaan Milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Yang Akan Diserahkan Kepada Perusahaan Daerah Pasar, Perusahaan Daerah Pembangunan dan Perusahaan Daerah Rumah Potong Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, tanggal 16 Januari 1993. Diberi tanda..... (**Bukti T-II Intervensi-4.B**) ;
6. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Daftar Likwidasi Tetap Per 31 Desember 1992. Diberi tanda.(**Bukti T-II Intervensi -4.C**) ;
7. Foto copy Legalisir dan Nazelegen Foto bangunan toko/kios yang berdiri di atas tanah SHGB No. 668/Madras Hulu, atas nama Penggugat dan SHGB No. 667/Madras Hulu, atas nama Rony Rohim/orang tua Rusli. Diberi tanda..... (**Bukti T-II Intervensi-5**) ;

Halaman 45 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Peraturan Walikota Medan Nomor: 46 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan. Diberi tanda.....**(Bukti T-II Intervensi-6)** ;
9. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan. Diberi tanda **(Bukti T-II Intervensi-7)** ;
10. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan No: 31 Tahun 1993 Tentang Pemakaian Tempat Berjualan dikeluarkan tanggal 13 Juli 1993. Diberi tanda**(Bukti T-II Intervensi-8)** ;
11. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan No: 188.342/834/SK/1994, Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan No: 31 Tahun 1993 Tentang Pemakaian Tempat Berjualan dikeluarkan tanggal 9 April 1994. Diberi tanda..... **(Bukti T-II Intervensi-9)** ;
12. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (ic. Tergugat II Intervensi) No: 671/1386/PDPKM/95, Tentang Pelaksanaan Pengutipan Sewa Toko, Rumah Milik PD Pasar Kota Medan di Pasar Jalan Muara Takus, tanggal 23 Maret 1995. Diberi tanda..... **(Bukti T-II Intervensi-10)** ;
13. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Lampiran Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan (ic. Tergugat II Intervensi) No: 671/1386/PDPKM/95, Tentang Pelaksanaan Pengutipan Sewa Toko, Rumah Milik PD. Pasar Kota Medan di Pasar Jalan Muara Takus tanggal 23 Maret 1995. Diberi tanda.....**(Bukti T-II Intervensi-11)** ;
14. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Surat No: 38/BP/I/2015, Perihal Persetujuan Penyesuaian Tarif Kontribusi Berdasarkan Klasifikasi Kelas Pasar di Lingkungan PD Pasar Kota Medan.. Diberi tanda..... **(Bukti T-II Intervensi-12)**;
15. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Keputusan Direksi Perusahaan Daerah pasar Kota Medan (ic. Tergugat II Intervensi) No: 974/0331/PDPKM/2015, Tentang Ketentuan Penyesuaian

Halaman 46 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besarnya Tarif Kontribusi, Sewa Toko dan Izin Berdasarkan Klasifikasi Pasar Pada Wilayah Pasar Kota Medan, dikeluarkan tanggal 21 Januari 2015. Diberi tanda..... **(Bukti T-II Intervensi-13);**

16.Foto copy Legalisir dan Nazegelen Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan (SIPTB) No. 511.3/1280/PDPKM/2014, Pasar Muara Takus Medan tanggal 17 Pebruari 2014, atas nama Budi Susanto, tempat berjualan Toko No. 01. Diberi tanda..... **(Bukti T-II Intervensi-14);**

17. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan No.511.3/0728/SIPTB/PDPKM/2016, Pasar Muara Takus Medan tanggal 1 Pebuari 2016, atas nama Sajuti, tempat berjualan Toko No. 16-A. Diberi tanda.....**(Bukti T-II Intervensi-15);**

18. Foto copy Legalisir dan Nazegelen Bukti Pembayaran Kontribusi Tempat Berjualan Bulanan dan Pelayanan Kebersihan atas nama Budi Susanto, nomor Kios/0000001-A, di Pasar Muara Takus. Diberi tanda**(Bukti T-II Intervensi-16 ;**

19.Foto copy Legalisir dan Nazegelen Bukti Pembayaran Kontribusi Tempat Berjualan Bulanan dan Pelayanan Kebersihan atas nama Sajuti, nomor Kios 0000016-A di Pasar Muara Takus. Diberi tanda..... **(Bukti T-II Intervensi-17) ;**

20.Foto copy Legalisir dan Nazegelen Surat Perjanjian Pembangunan Kembali Dan Pengelolaan Ex. Pasar Peringgian Jalan Iskandar Muda Milik Pemda Tingkat II Medan No : 511.2/20399 Tanggal 10 Oktober 1991. Diberi tanda**(Bukti T-II Intervensi – 18) ;**

21.Foto copy Legalisir dan Nazegelen Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No : 180/Kel. Babura atas nama PT. Antar Bangsa Maju, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, pada tanggal 17 September 2003. Diberi tanda **(Bukti T-II Intervensi – 19) ;**

22 Foto copy Legalisir dan Nazegelen Surat No : 593/8336 tanggal 12 Agustus 2016, Perihal Penyerahan Tanah dan Bangunan Ex Pasar Peringgian yang dikeluarkan oleh Walikota Medan dan ditujukan kepada Dirut PT. Triwira Loka Jaya. Diberi tanda **(Bukti T-II Intervensi – 20) ;**



23. Foto copy Legalisir dan Nazegelele Surat No : 171/9609, tanggal 28 Agustus 2017, Perihal Rekomendasi yang dikeluarkan oleh Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan dan ditujukan kepada Walikota Medan. Diberi tanda..... (**Bukti T-II Intervensi – 21**) ;

24. Foto copy Legalisir dan Nazegelele Surat No: 511.3/10186 Tanggal 27 September 2017, Perihal Pengelolaan Pasar Tradisional Peringgian Medan, yang dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kota Medan dengan mengatas namakan Walikota Medan dan ditujukan kepada Dirut PD Pasar Kota Medan/Tergugat II Intervensi Diberi tanda (**Bukti T-II Intervensi – 22**) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat dilokasi bidang tanah Objek Sengketa pada hari : **Senin, tanggal 18 September 2017**. Hasil Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah Objek Sengketa selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Penggugat dalam Persidangan telah mengajukan **2 (dua) orang** Saksi dalam perkara ini adalah sebagai berikut : -----

1. HARIATY AR. GINTING.S. dan 2. R U S L I : Keterangan Saksi-Saksi tersebut selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan : -----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Pemeriksaan Perkara ini tidak mengajukan Saksi, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Persidangan telah mengajukan **2 (dua) orang** Saksi dalam perkara ini adalah sebagai berikut : -----

1. ALI USMAN ZUHDI PANE, S.H. dan 2. T DANIAL BUSTAMAM IR: Keterangan Saksi-Saksi tersebut selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil - dalil Gugatannya, baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing - masing tertanggal **26 Oktober 2017**, sebagai berikut;-----

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

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat dalam Gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa didalam perkara ini dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa dalam perkara ini karena penerbitan Objek Sengketa telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu: -----

- Pasal 3 mengenai Pengukuran Dan Pemetaan, bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 28 Pebruari 1997 jauh sebelum Penggugat memiliki alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 987/ 1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M² atas nama Semnata Mahadina; -----
- Pasal 6 mengenai Peta dan Daftar Isian yang bersangkutan di tempatkan di Kantor Kepala Desa selama 3 (tiga) bulan, bahwa Tergugat tidak ada menempatkan Peta dan Daftar Isian yang bersangkutan di Kantor Kepala Desa/ Lurah selama 3 (tiga) bulan, untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan – keberatan mengenai penetapan batas – batas tanah dan Daftar – Daftar Isian;-----
Serta melanggar Asas – Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB) khususnya, Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan dan Asas Kecermatan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Februari 1997, Surat Ukur Nomor: 337/ 1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5006 M², atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M² (vide bukti P – 7 = T – 8 dan T II Intv – 3); -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat serta Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya yang memuat Eksepsi – Eksepsi dan Pokok Sengketanya; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi - Eksepsi Tergugat adalah mengenai:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut; -----
2. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan; -
Menimbang, bahwa Eksepsi - Eksepsi Tergugat II Intervensi adalah mengenai: -----
 1. Eksepsi Kewenangan Absolut; -----
 2. Gugatan Penggugat telah (Daluwarsa) melampaui jangka waktu mengajukan Gugatan; -----
 3. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Persona Standi in Judicio*); -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada point 1 (satu) tersebut, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi tersebut adalah, termasuk dalam kategori Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan yang selebihnya termasuk Eksepsi lain, sehingga oleh karenanya terhadap Eksepsi – Eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan Pokok Sengketanya dalam Putusan akhir;-----

Dalam Eksepsi-----

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan -----

Menimbang, bahwa Eksepsi Pertama dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yaitu, mengenai Kewenangan Absolut yang pada pokoknya Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi karena telah berakhir masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dan didalam dalil Gugatan Penggugat membuktikan adanya sengketa kepemilikan karenanya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri; -----

Menimbang, bahwa mengenai Kompetensi Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang - Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Uaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Sedangkan, yang menjadi Kompetensi Absolut dari Pengadilan Umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yaitu, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata di Tingkat Pertama; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah: "Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku"; -----

Menimbang, bahwa persengketaan dalam perkara ini timbul karena adanya Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat) yang telah mengeluarkan Obyek Sengketa yang isinya merugikan kepentingan Penggugat.Kemudian Surat Keputusan Tergugat tersebut oleh Penggugat dijadikan Obyek Sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa, menurut Majelis Hakim adalah, Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi unsur - unsur Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena merupakan Penetapan tertulis yang notabene dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Keputusan berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dimana tindakan Tergugat tersebut adalah dalam rangka atau merupakan pelaksanaan fungsi urusan Pemerintahan atau tindakan di bidang Tata Usaha Negara yang didasarkan atas ketentuan-ketentuan dibidang hukum publik bukan

Halaman 51 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan kegiatan di bidang hukum Perdata. Bersifat Konkret artinya, Surat Keputusan tersebut tidak abstrak tetapi berwujud, bersifat individual, artinya Keputusan Obyek Sengketa tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu yaitu dilihat dari tujuan/alamat (*adressat*) ditujukan kepada Tergugat II Intervensi dan Obyek Sengketa tidak memerlukan persetujuan instansi atasan dari Tergugat maupun persetujuan instansi lain. Dengan demikian, Obyek Sengketa telah bersifat final serta telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata. Oleh karenanya Surat Keputusan Tergugat dengan tersebut dapat dijadikan Obyek Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara karena telah memenuhi syarat sebagai KTUN dan terhadap pihak-pihak in casu orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan yang berwenang yang bersisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut Obyek Sengketa in-litis. Bahwa, selain itu dalam menyusun Surat Gugatannya Penggugat tidak menggunakan alasan yang didasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUH Perdata yaitu, Perbuatan Melawan Hukum maupun Wanprestasi sebagaimana alasan dalam Gugatan perdata di Peradilan Umum;-----

Menimbang, bahwa disamping itu ukuran pengajuan Gugatan atas suatu pelanggaran hukum adalah, harus dilihat dari kualifikasi perbuatan apa yang dilakukan Tergugat dan lingkup peraturan apa yang dilanggar, bila menyangkut hukum Perdata maka, Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya tapi, apabila yang dilanggar peraturan hukum administrasi (hukum publik) maka, Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya; -----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Obyek Sengketa dalam perkara ini sebagaimana dipertimbangkan diatas adalah, sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan oleh Penggugat dalam perkara ini dimohonkan untuk diuji terkait dengan keabsahan (***Rechmatigheid***) penerbitannya menurut Hukum Administrasi dan bukan menguji mengenai kepemilikan tanah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai melakukan atau tidak melakukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan oleh Penggugat, hal tersebut bukanlah bersifat eksepsi akan tetapi telah masuk didalam Pokok Sengketa. Sehingga, tidak dipertimbangkan lebih dalam diperihal Eksepsi ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka, Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa, karena Obyek Sengketa bukan menjadi Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara tidak beralasan hukum dan oleh karenanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait dengan Kompetensi Absolut harus dinyatakan tidak diterima;-----

2. Tentang Penggugat Telah Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi Poin Kedua dari Tergugat dan Poin Ketiga Tergugat II Intervensi yaitu, mengenai Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan yang pada pokoknya Penggugat tidak memiliki kepentingan mengajukan Gugatan didalam perkara ini karena jangka waktu Hak Guna Bangunan No. 668/ Madras Hulu, atas nama Semnata Mahadina (Penggugat) telah berakhir sejak tanggal 17 Maret 2016;-----

Menimbang, bahwa untuk menilai Eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau direhabilitasi;-----

Menimbang, bahwa didalam Penjelasan pasal tersebut menerangkan bahwa, hanya Orang atau Badan Hukum Perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa Penggugat didalam dalil Gugatannya menyatakan pada pokoknya bahwa, tanah dan bangunan Penggugat telah masuk kedalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, (Objek Sengketa) dan artinya telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor :987/ 1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama Semnata Mahadina (Penggugat) (vide bukti P – 4); -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin, tanggal 12 Oktober 2017, pada lokasi yang diatasnya telah terbit Objek Sengketa dan Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa, diatas tanah yang telah terbit Sertipikat Objek Sengketa didalamnya telah terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya di Persidangan telah dihadirkan Saksi-Saksi yang bernama 1. HARIATY AR. GINTING.S. dan 2. R U S L I yang menerangkan di depan Persidangan pada tanggal 28 September 2017 yang pada pokoknya Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat berada di Jalan Muara Takus No. 401-A Jalan Madras Hulu ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat, Penggugat mempunyai kepentingan untuk mempertahankan haknya dengan mengajukan Gugatan. Sehingga, terhadap Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan mengajukan Gugatan didalam perkara ini tidak berdasar hukum dan dinyatakan tidak diterima;-----

3. Eksepsi Tentang Gugatan Daluwarsa ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat telah (daluwarsa) melampaui jangka waktu mengajukan Gugatan;-----

Halaman 54 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;-----

Menimbang, bahwa didalam dalil Gugatan Penggugat menyatakan pada pokoknya, tetangga Penggugat atas nama Rusli pada **tanggal 23 Maret 2017**, menunjukan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 130/ G/ 2016/ PTUN – Mdn, yang juga menjadikan Objek Sengketa nya sama dengan perkara ini yaitu, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Februari 1997, Surat Ukur Nomor: 337/ 1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5006 M². atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan dan Penggugat mendaftarkan Gugatannya pada Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 28 April 2017;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi didalam dalil Jawabannya tentang Eksepsi menyatakan bahwa, Kuasa Hukum Penggugat, sebelumnya telah menjadi Kuasa Hukum atas nama Rusli dengan Register Perkara No. 88/ G/ 2016/ PTUN – Mdn, tetapi dicabut dan mengajukan gugatan lagi dengan Register Perkara No. 130/ G/ 2016/ PTUN – Mdn. Dalil selanjutnya menyatakan bahwa, Saksi yang dihadirkan pada saat Perkara No. 130/ G/ 2016/ PTUN – Mdn, adalah yang bernama Muhammad Salman Basri hanya berselisih 1 (satu) rumah dengan Penggugat dan Dahlina. Bahwa, dalil selanjutnya menyatakan bahwa, pada saat itu telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat di Lokasi Objek Sengketa dengan Perkara No. 130/ G/ 2016/ PTUN – Mdn, pada tanggal 23 Desember 2016;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan dari Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim tidak satupun menemukan bukti tertulis maupun keterangan Saksi di depan Persidangan berkaitan dengan telah diketahuinya Objek Sengketa didalam perkara ini oleh Penggugat pada saat berjalannya Perkara No. 130/ G/ 2016/ PTUN – Mdn;-----

Halaman 55 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil didalam Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut tidak dapat dibuktikan secara hukum maka, terhadap Eksepsi tersebut dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena semua Eksepsi - Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima maka, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketa;-----

Dalam Pokok Sengketa :-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan didalam duduk perkara diatas;-----

Menimbang, bahwa dari Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik dan Kesimpulan Para Pihak, Majelis Hakim menarik satu kesimpulan bahwa, inti permasalahan didalam perkara ini adalah, apakah Penerbitan Sertipikat Objek Sengketa telah sesuai dengan Prosedur Penerbitannya yang diatur didalam Peraturan Perundang – undangan serta apakah Penerbitannya tidak melanggar Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik?; -----

Menimbang, bahwa sebelum menjawab permasalahan tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai adatidaknya Penggugat mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 987/ 1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama Semnata Mahadina (Penggugat), seperti yang Tergugat dan Tergugat II Intervensi permasalahan dan dalilnya karena, Hak Guna Bangunan tersebut berakhir masa berlakunya pada tanggal 17 Maret 2016 (vide bukti P – 4); -----

Menimbang, bahwa dalam dalil Gugatannya menjelaskan bahwa, Penggugat telah mengajukan Permohonan Hak Milik Atas Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu atas nama Semnata Mahadina (Penggugat), pada **tanggal 06 Mei 2008**, yang selanjutnya ditanggapi oleh Tergugat dengan Surat Nomor: 609/ PH/ 5/ 2008, Perihal Pemberitahuan Penetapan Uang Pemasukan pada **tanggal 16 Mei 2008**, yang ditujukan kepada Semnata Mahadina Hak Guna Bangunan No. 668/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madras Hulu. Yang pada pokoknya adanya kewajiban bagi Penggugat untuk membayar biaya Pendaftaran dan uang pemasukan kepada Negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Jo Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 110 – 2683, tanggal 24 September 2002 sebesar Rp. 878.850,- selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat ini; (vide bukti P – 5); -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti Penggugat yang pada pokoknya yaitu, berupa Kwitansi Untuk Pembayaran HGB. 668/ Madras Hulu, yang diterima dari Semnata Mahadina sejumlah Rp. 928.850,- dengan tanggal bayar 16 Mei 2008, yang diterima oleh kasir. Dan didalam hal PERHATIAN!!! Menjelaskan dengan tegas bahwa, Kwitansi ini jangan hilang, harap dibawa pada saat pengambilan Sertipikat. Salinan/ Foto Copy Kwitansi ini tidak kami layani; (vide bukti P -6); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya berpedoman pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Paragraf 1 Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah Pasal 47 menyebutkan: "Pendaftaran Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada Buku Tanah dan Sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan Perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan" dan didalam Penjelasan nya berbunyi: "Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk Pendaftarannya tidak perlu dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikat baru";-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yaitu; -----

- Pasal 1; -----
 - o Angka 9 Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang Permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir; -----

Halaman 57 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



- Angka 11 uang pemasukan adalah uang yang harus dibayar oleh setiap penerima hak atas tanah negara sesuai ketentuan yang berlaku sebagai pengakuan (recognitie) atas hak menguasai Negara; -----
- Paragraf 2 Tata Cara Pemberian Hak Milik ; -----
 - Pasal 12 ; -----
 - Setelah berkas Permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:-----
 1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan Data Yuridis dan data Fisik.;
 2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran; -----
 3. Memberikan tanda terima berkas Permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 5; -----
 4. Memberitahukan kepada Pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan Permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6; -----
 - Pasal 16 ; -----

Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (5), Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (3) disampaikan kepada Pemohon melalui Surat Tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak; -----

Menimbang, bahwa dikaitkan antara fakta hukum berupa bukti P – 5 dan P – 6 dengan ketentuan tersebut diatas telah jelas bahwa, **Penggugat telah mengajukan Permohonan Peningkatan Hak** dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada tanggal 16 Mei 2008, sebagaimana telah diatur secara tegas didalam ketentuan tersebut diatas. Sehingga, terhadap dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tidak diajukannya Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat tidak dipertimbangkan lebih lanjut karena Penggugat telah mengajukan Peningkatan Hak kepada Tergugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa:-----



Menimbang, bahwadi Persidangan terungkap fakta – fakta hukum sebagai berikut:-----

- Permohonan Pendaftaran Sertipikat Tanah No. 593.5/ 0337/ PDPKM/ 97 **tanggal 20 Januari 97**, dimohonkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Medan dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan atas tanah di Jalan Muara Takus seluas 5.006 M². Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia (vide bukti T – 2); -----
- Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 350/ HGB/ BPN/ 96, **tanggal 27 Mei 1996**, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, Atas Tanah Di Kotamadya Medan. Memutuskan PERTAMA: Menegaskan tanah bekas Hak Eigendom Perponding Nomor 1 Seb. Seluas 5.006 M² (lima ribu enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21 Januari 1995, Nomor: 3232/ 1994, sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (vide bukti T – 6) ; -----
- Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 350/ HGB/ BPN/ 96/ A/ 45, **tanggal 10 Oktober 1996**, Tentang Pemberian Keringanan, Perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Uang Pemasukan Dan Pendaftaran Hak Atas Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 Mei 1996, Nomor: 350/ HGB/ BPN/ 96, serta Lampirannya angka 4, letak tanah di Jalan Muara Takus, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kotamadya Medan seluas 5006 M² (vide bukti T – 5) ; -----
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit **tanggal 28 Februari 1997**, Surat Ukur Nomor: 337/ 1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5006 M² atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan (vide bukti P – 7 = T – 1 = T II Intv – 3); -----

Menimbang, bahwa selain fakta tersebut, juga ada fakta hukum bahwa, telah pula diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor: 987/ 1996, tertanggal 6 Maret 1996 Luas 30 M² atas nama Semnata Mahadina;-----

Halaman **59** dari Hal. **63** Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas telah jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu lebih dahulu diterbitkan baru selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut penilaian mengenai penerbitan Objek Sengketa tersebut harus dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku pada saat itu atau **ex tune** ,yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya pasal – pasal sebagai berikut:-----

- Pasal 2 ayat 1: Pendaftaran Tanah diselenggarakan Desa demi Desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu (Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: Desa); -----
- Pasal 3 ayat 2: Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan; -----
 - o a.Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan ; -----
 - o b.Penetapan batas-batasnya; -----

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut dikaitkan dengan fakta hukum diatas seharusnya (Tergugat) Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (Objek Sengketa), terlebih dahulu melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah yang akan diterbitkan haknya secara cermat dan teliti. Dengan maksud supaya tidak terjadi tumpang tindih hak maupun merugikan kepentingan orang lain. In casu didalam perkara ini terbukti Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah secara cermat serta teliti yang berakibat Kepentingan Penggugat dirugikan;-----

Menimbang, bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat bahwa, Tergugat didalam melaksanakan proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa tidak secara cermat dan teliti didalam melaksanakan yang mengakibatkan cacat prosedur. Oleh karenanya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa dinyatakan batal demi hukum hanya seluas 30 M² yang dikuasai oleh Penggugat. Oleh karenanya, terhadap Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan maka, berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang jumlahnya akan disebutkan dalam Amar Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti yang disampaikan oleh Penggugat, Tergugat serta Tergugat II Intervensi yang tidak dipertimbangkan tetap menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara;-----

Memperhatikan ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Perundang – Undangan dan Ketentuan – Ketentuan Hukum lain yang terkait:-----

M E N G A D I L I :

I. Dalam Eksepsi: -----

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Untuk Seluruhnya;-----

II. Dalam Pokok Sengketa: -----

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya; -----
- Menyatakan Batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Februari 1997, Surat Ukur Nomor: 337/ 1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5006 M², atas nama Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan, yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M²; -----
- Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mencabut dan Mencoret Dari Daftar Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 684/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Februari 1997, Surat Ukur Nomor: 337/ 1997, tanggal 28 Januari 1997, Luas 5006 M², atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan,
yang dikuasai oleh Penggugat seluas 30 M²; -----

- Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mengeluarkan Tanah dan Bangunan Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 668/ Kel. Madras Hulu, terbit tanggal 28 Maret 1996, Surat Ukur Nomor:986/ 1996, tertanggal 6 Maret 1996, Luas 30 M², atas nama Semnata Mahadina, yang telah diajukan Permohonan Peningkatan Hak Milik Sesuai Dengan Permohonan Pada Tanggal 6 Mei 2008 Dari Objek Sengketa; -----
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi Untuk Membayar Biaya Perkara Secara Tanggung Renteng Sejumlah Rp. 2.272.000,- (dua juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) -----

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada hari : **Selasa, tanggal 14 Nopember 2017**, oleh kami **ANDRY ASANI ,S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **PENGKI NURPANJI,S.H** dan **SELVI RUTHYARODH,S.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 November 2017, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **AMISAH BR. KARO, S.H.,** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi maupun Kuasanya;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

I. PENGKI NURPANJI, S.H

ANDRY ASANI, S.H., M.H.

II. SELVIERUTH YARODH, S.H

PANITERA PENGGANTI,

AMISAH BR KARO, S.H.

Halaman 62 dari Hal. 63 Putusan Perkara No. 54/G/2017/PTUN-MDN



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

Biaya – biaya perkara :

Biaya Pemeriksaan SetempatRp. 1.835.000,-

Biaya A.T.K. Perkara Rp. 150.000,-

Hak-hak Kepaniteraan Rp. 30.000,-

Surat PanggilanRp. 240.000,-

Biaya Materai Rp. 12.000,-

Biaya Redaksi Rp. 5.000,-

J u m l a h Rp. 2. 272.000,-

(Dua juta dua ratus tujuh puluh dua 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)