



PUTUSAN

NOMOR : 293/G/2019/PTUN-MDN

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, yang dilangsungkan di gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Bunga Raya No. 18, Kel. Asam Kumbang, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam Perkara antara:

SUDARTO WIDJAJA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Komplek Masdulhak Garden No. 12, Kelurahan Anggrung, Kec. Medan Polonia, Kota Medan,

Dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada:

1. **ALI LEONARDI N,SH., SE.,MBA., MH.,;**
2. **PRAMUDYA EKA WIJAYA TARIGAN, S.H., M.H.,;**
3. **MARUDIN SITINJAK, S.H.,;**
4. **EDDY MARTINA PL, S.H.,SE.,MH.,;**
5. **BUDI DARMANSYAH SIMANUNGKALIT, S.H., MH.,;**
6. **JAMES HANS FRANSISCUS, SH., ;**
7. **JANSTONNY RODYATUR PURBA, SH.,;**

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dari Kantor Advokat ALI LEONARDI N. SH., SE., MBA., MH., Beralamat di Jalan Prof. H. M. Yamin, SH. No. 41 B Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 September 2019, Selanjutnya disebut

sebagai**PENGGUGAT**;

----- M E L A W A N -----

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, Berkedudukan di Jalan

STM. No. 17 Kelurahan Sitirejo II Kecamatan Medan

Amplas Kota Medan, Dalam hal ini telah memberi Kuasa

kepada :

1. **HADJRAL ASWAD BAUTY, SH.,M.KN**, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan;

2. **HAMDANI AZMI, SH.,MH.**, Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan;

3. **RUSPITA HUTAGALUNG, SH.**, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan;

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

5. **MINDO R. SIALLAGAN, SH.**, Analis Pengendalian dan Pengelolaan dan Pengelolaan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS pada Kantor Pertanahan Kota Medan, beralamat di Jalan

STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas,

Kota Medan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal

10 Desember 2019, Selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT**;

Halaman 2 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut ;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 293/PEN.MH/2019/PTUN.MDN, tanggal 21 Nopember 2019, Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo ;
2. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 293/PEN-PPJS/2019/PTUN-MDN tanggal 21 Nopember 2019, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti pada Persidangan dalam sengketa a quo;
3. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 293/PEN-PP/2018/PTUN-MDN tanggal 21 Nopember 2019 tentang Penetapan hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan dalam sengketa a quo ;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 293/PEN-HS/2019/PTUN-MDN tanggal 18 Desember 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan dalam sengketa a quo ;
5. Telah membaca berkas perkara serta telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa ;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 Nopember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 21 Nopember 2019, dengan register Perkara Nomor : 293/G/2019/PTUN.MDN, yang telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 18 Desember 2019, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;

Halaman 3 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. OBJEK SENGKETA :

1. Bahwa adapun Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur, Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah **“Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundnag Undangan yang berlaku”**;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan **“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat bagi seseorang badan atau hukum perdata”**;

Halaman 4 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo adalah berupa suatu Penetapan tertulis, (Beschikking) yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan Tata Usaha Negara yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah di Bidang Pertanahan, sehingga sesuai dengan demikian Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo telah bersifat **Konkrit** karena nyata nyata dibuat Tergugat tidak abstrak tetapi berwujud Surat keputusan yang tertulis dan secara konkrit menegaskan pemberian **Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Tanggal 27 Januari 1986, Nomor 192/1986, seluas 876 M2 terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN yang setempat dikenal Jl.Ir. H. Juanda No.36, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara,** sehingga Keputusan diatas sudah bersifat **Individual**, dan bersifat **Final**, karena sudah tidak memerlukan persetujuan dan instansi lainnya sehingga sudah bersifat defenitif dan sudah menimbulkan akibat hukum;
5. Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat a quo merupakan Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dan telah bersifat Individual, Konkret, dan bersifat final sebagaimana uraian diatas, yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
6. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menimbulkan kerugian Penggugat, maka sebagai warga masyarakat Penggugat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan yang menetapkan dan atau

Halaman 5 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Keputusan yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat (Vide Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan) :

Ayat (1) “: Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

Ayat (2) : Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan kecuali :

- a. Ditentukan lain dalam undang-undang; dan
- b. Menimbulkan kerugian yang lebih besar;

7. Bahwa Upaya Administratif telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana Surat Tertulis Penggugat Nomor; 7322/ALN-ASS/XI/2019, tanggal 05 November 2019, Perihal Keberatan Vide Pasal 77 ayat (2) namun sampai habisnya waktu yang ditentukan vide ayat (4) pihak Tergugat juga tidak menyelesaikan keberatan Penggugat mengajukan gugatan Sengeta Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Vide ayat (5), sehingga keberatan Penggugat dianggap dikabulkan;

8. Bahwa adapun isi Pasal 77 ayat (2) , (4) dan ayat (5) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

Ayat (2) : Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

Halaman 6 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (4) : Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

Ayat (5) : Dalam hal badan dan /atau Pejabat pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) , keberatan dianggap dikabulkan;

9. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor; 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi Pasal 1 angka 7 menyebutkan **“upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya keputusan dan/atau tindakan yang merugikan;**
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor; 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi yang berbunyi **Pengadilan berwenang menerima, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi”** dimana Penggugat telah melaksanakan ketentuan Perma tersebut karena Penggugat telah mengajukan Upaya Administrai berupa mengajukan Upaya Keberatan terhadap Tergugat sebagaimana Surat Penggugat Nomor; 7322/ALN-ASS/XI/2019, tanggal 05 November 2019, Perihal Keberatan, sehingga Penggugat telah menempuh proses yang ditentukan dalam pasal 2 ayat (1) diatas;
11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Jo Pasal 50 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni :

Halaman 7 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 47 mengatakan : “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;

Pasal 50 mengatakan : “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama”;

12. Bahwa karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan) berkedudukan di Jl.STM, Kelurahan Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara) merupakan wilayah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Vide Pasal 54 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang Undang No.9 Tahun 2004 Tentang perubahan Pertama Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan ”gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan daerah Tergugat”;

13. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, dengan demikian Gugatan aquo maka merupakan kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Medan, sehingga Pengajuan Gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah sesuai dengan Ketentuan Hukum dan sehingga dapat diterima;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN:

1. Bahwa sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan **“Seseorang atau badan hukum perdata yang**

Halaman 8 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi Tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

2. Bahwa pada Tahun 2008 Penggugat, SUDARTO WIDJAJA memperoleh Obyek Sengketa dari Susanni Ngarijan berdasarkan **Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember 2008** yang dibuat di hadapan Henry Tjong SH selaku Notaris dan PPAT di Medan;
3. Bahwa dalam melakukan Jual Beli tersebut SUSANNI NGARIJAN memberikan Kuasa Menjual kepada Susanto sebagaimana Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 24 Agustus 2006 yang dilegalisasi oleh Theresia Lusianti Siti Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dengan Nomor 139/LEG/NTLSR/VIII/2006, dimana Susanto (kuasa dari Susanni Ngarijan) melakukan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan Sukimin Basri, SE sebagaimana Akta Nomor; 15 tertanggal 08 September 2007, yang dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan;
4. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Pemindahan Kuasa Nomor; 16 tertanggal 08 September 2007, yang dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan Sukimin Basri, SE selaku kuasa dari Susanni Ngarijan bertindak melakukan Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli dengan Penggugat (Sudarto Widjaja) atas obyek sengketa sebagaimana Surat Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli yang di Legalisasi dengan Nomor Surat 1993/III/Leg/2008 (Duple) Tanggal 18 Maret 2008 Kantor Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan;

Halaman 9 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa kemudian SUKIMIN BASRI, SE bertindak sebagai Kuasa untuk dan atas nama SUSANNI NGARIJAN berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 24 Agustus 2006 yang dilegalisasi oleh Theresia Lusianti Siti Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Nomor 139/LEG/NTLSR/VIII/2006, diikuti dengan Akta Pemindahan Kuasa Nomor; 16 tertanggal 08 September 2007, yang dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, maka Sukimin Basri, SE melakukan Jual Beli kepada Penggugat SUDARTO WIDJAJA sebagaimana **Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember 2008** yang dibuat di hadapan Henry Tjong SH selaku Notaris dan PPAT di Medan;
6. Bahwa pada waktu Jual beli tersebut, Obyek Sengketa dalam keadaan kosong (tidak ada bangunan), dan selama prose pembangunnn tidak ada pihak lain yang keberatan, melarang ataupun mengklaim atas tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat sebagai miliknya, termasuk pihak BPPN, bahkan Penggugat dalam membangun bangunan diatas obyek sengketa telah mendapat Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dari Pemerintah Kota Medan Nomor; 0906/648/0667/10.02/07 tanggal 28 Januari 2008;
7. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Nomor; S-270/WKN.02/2019 tertanggal 12 Agustus 2019, Perihal Peringatan Larangan Penggunaan dan Pemanfaatan Aset Negara Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang mengklaim sebagai pemilik obyek sengketa setelah diberitahu oleh Pegawai di Perusahaan tersebut;

Halaman 10 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melalui Suratnya yang mengklaim sebagai pemilik obyek sengketa (Sebidang tanah seluas 876 M2 dahulu terdaftar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur, Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M2 terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN yang setempat dikenal Jl.Ir. H. Juanda No.36, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional) dan menyatakan bahwa obyek sengketa adalah Aset Negara yang berasal dari Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yang diperoleh Penggugat secara sah menurut hukum;
9. Bahwa dengan terbitkannya Keputusan Tergugat terhadap obyek sengketa, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu karena dapat menghilangkan kepercayaan penyewa terhadap Penggugat, dan Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum diatas obyek sengketa yakni melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa, dan Penggugat tidak dapat mengagunkan obyek sengketa kepada pihak Bank atau pihak lain;
10. Bahwa karena penerbitan Obyek Sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana perintah Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan Pertama Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu Penggugat berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara agar Keputusan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa dinyatakan **DIBATALKAN** dan dinyatakan **TIDAK SAH**;

Halaman 11 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



IV. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

□ Bahwa Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor; 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi Pasal 1 angka 7 menyebutkan “**upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya keputusan dan/atau tindakan yang merugikan;**

□ Bahwa tindakan Tergugat yang telah menimbulkan kerugian Penggugat, maka sebagai warga masyarakat Penggugat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan yang menetapkan dan atau menerbitkan Keputusan yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat (Vide Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan:

Ayat (1) “: Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;

Ayat (2) : Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan kecuali :

- a. Ditentukan lain dalam undang-undang; dan
- b. Menimbulkan kerugian yang lebih besar.

□ Bahwa Upaya Administratif telah dilakukan oleh Penggugat sebaagaimana Surat Tertulis Penggugat Nomor; 7322/ALN-ASS/XI/2019, tanggal 05 November 2019, Perihal Keberatan Vide



Pasal 77 ayat (2) namun sampai habisnya waktu yang ditentukan vide ayat (4) pihak Tergugat juga tidak menyelesaikan keberatan Penggugat mengajukan gugatan Sengeta Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Vide ayat (5), sehingga keberatan Penggugat dianggap dikabulkan;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (2) , (4) dan ayat (5) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan :

Pasal (2) : Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

Pasal (4) : Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

Pasal (5) : Dalam hal badan dan /atau Pejabat pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) , keberatan dianggap dikabulkan;

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor; 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi yang berbunyi **Pengadilan berwenang menerima, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi**” dimana Penggugat telah melaksanakan ketentuan Perma tersebut karena Penggugat telah mengajukan Upaya Administrai berupa mengajukan Upaya Keberatan terhadap Tergugat sebagaimana Surat Penggugat Nomor; 7322/ALN-ASS/XI/2019, tanggal 05 November 2019, Perihal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan, sehingga Penggugat telah menempuh proses yang ditentukan dalam pasal 2 ayat (1) diatas;

- Bahwa Pengajuan Upaya Administratif oleh Penggugat kepada Tergugat tanggal 05 November 2019 hingga pendaftaran/Registrasi di Pengadilan Tata Usaha Negara pada hari Kamis tanggal 21 November 2019 (selama 16 hari) tidak pernah mendapat taanggaban dan balasan dari Tergugat, sehingga terhadap Upaya Administratif tersebut tidak ada upaya hukum Banding, sehingga Penggugat kemudian mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sehingga Pendaftaran Gugatan Penggugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka Penggugat telah dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;
- Bahwa Obyek Sengketa yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986, seluas 876 M2 yang terletak di Jl.Ir.H.Juanda,Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara terbit atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melalui Surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Nomor; S-270/WKN.02/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Tedy Syandriadi ditujukan ke Kantor PT. Sumber Jaya Indahnusa (bukan kepada Penggugat langsung selaku pemilik yang sah), dan Kantor PT. Sumber Jaya Indahnusa memberitahu surat tersebut kepada Penggugat melalui kantor Penggugat (bukan kepada Penggugat langsung) sekitar tanggal 17 September 2019, namun karena kesibukan Penggugat yang sering ke luar kota, maka sekitar tanggal 17 Oktober 2019 Penggugat baru menerima surat dari staff kantor, sehingga atas isi

Halaman 14 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tersebut Penggugat merasa keberatan, dan melalui kuasa hukumnya Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 05 November 2019, namun atas surat Keberatan tersebut tidak mendapat balasan dan tanggapan dari Kantor Pertanahan Kota Medan sehingga pada tanggal 21 November 2019 Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, sehingga pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan Pasal 55 UU No. 5 /1986 Jo Undang Undang No.9 Tahun 2004 Jo Undang Undang No.51 Tahun 2009 yakni gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari, terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu tersebut diatas;

- Bahwa sedangkan menurut Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor; 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi pada Pasal 5 ayat (1) “ **Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan /atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menenagani penyelesaian upaya administrasi**”
- Bahwa karena semua tahapan yang diperintahkan oleh perma dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Pengajuan Gugatan Pembatalan Obyek Sengketa oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan didalam Undnag Undang sebagaimana diatas,

Halaman 15 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara patut untuk menerima gugatan Penggugat;

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa gugatan Penggugat diajukan sebagaimana alasan mengajukan gugatan yang diatur didalam Pasal 53 ayat (2) huruf a s/d huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 ayat (2) "Alasan alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku;

b) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang itu;

c) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut;

2. Bahwa pemilik sebelumnya tanah yang menjadi Obyek Sengketa adalah Susanni Ngarijan terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan;

3. Bahwa kemudian, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari

Halaman 16 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986, seluas 876 M2 dahulu terdaftar atas nama Susanni Ngarijan, kemudian TELAH DITINGKATKAN Haknya menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor: 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surut Ukur Nomor 30/Polonia/2005, Tanggal 11 Juli 2005, seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan**, yang terletak Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara;

4. Bahwa peningkatan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan menjadi **Sertifikat Hak Milik Nomor: 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surut Ukur Nomor 30/Polonia/2005, Tanggal 11 Juli 2005, seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan** telah sesuai dengan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang menyebutkan “;

Angka 10 “ Pembaharuan Hak adalah penetapan Pemerintah yang memberikan hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis;

Angka 11 “ Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya;

5. Bahwa dalam permohonan peningkatan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M2 menjadi Sertifikat

Halaman 17 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor: 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surat Ukur Nomor 30/Polonia/2005, Tanggal 11 Juli 2005, seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan telah memenuhi semua syarat yang ditentukan dan selama proses permohonan tidak ada pihak yang melakukan keberatan, termasuk Pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), sehingga peningkatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik tersebut diatas oleh Susanni Ngarijan adalah sah secara hukum;

6. Bahwa kemudian berdasarkan Akta jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Oktober 2008, Susanni Ngarijan telah mengalihkan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surat Ukur No. 30/Polonia/2005, Tanggal 11 Juni 2005, seluas 876 M2 terdaftar atas nama Sussani Ngarijan kepada Penggugat (I.c Sudarto Wijaya);
7. Bahwa dengan demikian maka pada tahun 2008 Penggugat, SUDARTO WIDJAJA telah memperoleh Obyek Sengketa dari Susanni Ngarijan berdasarkan **Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember 2008**, yang dibuat di hadapan Henry Tjong SH selaku PPAT di Medan;
8. Bahwa dalam melakukan Jual Beli tersebut diatas, SUSANNI NGARIJAN memberikan Kuasa Menjual kepada Susanto sebagaimana Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 24 Agustus 2006 yang dilegalisasi oleh Theresia Lusianti Siti Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dengan Nomor 139/LEG/NTLSR/VIII/2006, dan atas dasar kuasa tersebut Susanto (kuasa dari Susanni Ngarijan) melakukan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dengan Sukimin Basri, SE sebagaimana Akta Nomor; 15 tertanggal 08 September 2007, yang dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan;
9. Bahwa selanjutnya Susanni Ngarijan memberikan kuasa kepada Sukimin Basri, SE sesuai Akta Pemindahan Kuasa Nomor; 16 tertanggal

Halaman 18 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

08 September 2007, yang dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, dimana Sukimin Basri, SE selaku kuasa dari Susanni Ngarijan melakukan Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli dengan Penggugat (Sudarto Widjaja) atas obyek sengketa sebagaimana Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang di Legalisasi dengan Nomor Surat 1993/III/Leg/2008 (Duple) Tanggal 18 Maret 2008, kantor Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan;

10. Bahwa kemudian SUKIMIN BASRI, SE bertindak sebagai Kuasa untuk dan atas nama SUSANNI NGARIJAN berdasarkan Akta Pemindahan Kuasa Nomor; 16 tertanggal 08 September 2007, yang dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, maka Sukimin Basri, SE selaku kuasa dari Sussani Ngarijan dalam melakukan Jual Beli kepada Penggugat SUDARTO WIDJAJA sebagaimana **Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember 2008** yang dibuat di hadapan Henry Tjong SH selaku PPAT di Medan;

11. Bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Susanni Ngarijan melalui Kuasanya sebagaimana disebut diatas, telah sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdata yakni jual beli adalah suatu **persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan** dan untuk dianggap sahnya suatu persetujuan/perjanjian jual beli, maka para pihak yang mengikat harus memenuhi syarat dan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga mengikat bagi para pihak, Vide Pasal 1338 KUHPerdata;

12. Bahwa karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dilaksanakan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan diperbuat dihadapan pejabat untuk itu (**Vide Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**)

Halaman 19 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



sehingga Penggugat dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang bertikad baik dan harus dilindungi;

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “ **dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan kegiatan tertentu menurut peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang undangan yang bersangkutan**”;

13. Bahwa sesuai dengan *Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kriteria pembeli yang bertikad baik* yang perlu dilindungi oleh hukum sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;**
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - o dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut



menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

- **Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.**

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, **meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.**

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 7 Tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan

bahwa:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”;
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”;

15. Bahwa Penggugat telah memenuhi syarat sebagai pembeli beretikad baik sebagaimana kriteria kriteria tersebut diatas, sehingga Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beretikad baik dan dilindungi oleh hukum;

16. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli diatas, maka Penggugat adalah **telah sah secara hukum sebagai pemilik** atas sebidang tanah yang dahulu terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur, Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari

Halaman 22 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 seluas 876 M2 yang kemudian telah ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surut Ukur Nomor 30/Polonia/2005, Tanggal 11 Juli 2005 seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan namun Berdasarkan Akta Jual beli telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat (Sudarto Widjaja);

17. Bahwa pada waktu Jual beli tersebut, Obyek Sengketa sudah dalam proses pembangunan bangunan bertingkat /Lantai dan didalamnya sebagai Kantor suatu Perusahaan;

18. Bahwa sejak dibeli sampai saat ini diatas tanah tersebut, pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional tidak pernah menguasai dan menguasahi obyek sengketa ataupun mengajukan keberatan, melarang ataupun mengklaim atas tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat sebagai miliknya;

19. Bahwa dalam proses pembangunan obyek sengketa telah mendapat Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dari Pemerintah Kota Medan Nomor; 0906/648/0667/10.02/07 tanggal 28 Januari 2008;

20. Bahwa sejak tahun 2008 hingga saat ini sebidang tanah beserta bangunan diatasnya telah dimiliki, ditempati, dikuasai, dan diusahai oleh Penggugat tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak manapun termasuk Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan sebagai warga negara yang patuh hukum, Penggugat tetap melakukan pembayaran Pajak kepada negara sebagaimana seharusnya;

21. Bahwa pihak Penggugat **tidak pernah menjual atau mengagunkan/menjaminkan sebidang tanah diatas kepada Pihak Bank manapun dan tidak pernah dijadikan sebagai aset negara** sebagaimana Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Nomor; S-270/WKN.02/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 ;

Halaman 23 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Nomor; S-270/WKN.02/2019 tertanggal 12 Agustus 2019, Perihal Peringatan Larangan Penggunaan dan Pemanfaatan Aset Negara Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang mengklaim sebagai pemilik obyek sengketa setelah Kantor PT. Sumber Jaya Indahnusa memberitahusurat tersebut kepada Penggugat melalui Kantor Penggugat (bukan lamngsung kepada Penggugat), kemudian staf kantor memberi surat tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat merasa keberatan dan menempuh upaya hukum keberatan, namun tidak ada tanggapan dari Badan Pertanahan Kota Medan, sehingga Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
23. Bahwa pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melalui Suratnya yang mengklaim sebagai pemilik obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur, Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M2 terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan menyatakan bahwa obyek sengketa adalah Aset Negara yang berasal dari Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;
24. Bahwa Claim pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melalui Suratnya sebagaimana diatas **telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat**, karena obyek sengketa tidak dapat **di perjual belikan, diagunkan maupun disewakan kepada pihak lain**, pada hal Penggugat sudah mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli Obyek Sengketa sesuai ketentuan hukum sebagaimana Akta Jual Beli;
25. Bahwa sebagaimana Surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN

Halaman 24 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara tanggal 19 Agustus 2019 yang meng Claim obyek Sengketa adalah aset negara Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan mengklaim bahwa obyek sengketa telah terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), **sedangkan di sisi lain kepemilikan Penggugat telah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor ; 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005 terdaftar atas nama Penggugat, SUDARTO WIDJAJA, yang mengakibatkan tumpang tindih Alas hak dalam satu bidang tanah;**

26. **Bahwa sesuai dengan Pasal 132 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "Pendaftaran pembaharuan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak. Dalam pendaftaran perubahan hak ini, buku tanah dan Sertifikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak baru;**

27. Bahwa demikian juga dengan kebiasaan yang berlaku apabila Sertifikat Hak Guna Bangunan **telah di tingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik**, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan **harus ditarik/dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi**, demikian juga dalam perkara aquo, dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986, seluas 876 M2 terdaftar atas nama Susanni Ngarijan telah ditingkatkan Haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor; 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surut Ukur Nomor;30/Polonia 2005, Tanggal 11 Juli 2005 seluas 876 M2, sehingga secara hukum dan kebiasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 25 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.67/Polonia tertanggal 25 Mei 1985 **harus ditarik/dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dan yang berlaku adalah** Sertifikat Hak Milik Nomor; 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surut Ukur Nomor;30/Polonia, 2005, Tanggal 11 Juli 2005 seluas 876 M² yang saat ini terdaftar atas nama Penggugat (Sudarto Widjaja) karena dasar penerbitan SHM tersebut didasarkan atas SHGB itu;

28. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67/Polonia Tertanggal 25 Mei 1985 yang terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), sedangkan disisi lain telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, atas nama SUDARTO WIDJAJA (Penggugat), telah bertentangan dengan Peraturan perundang Undangan **yang bersifat procedural/formal dan bersifat materil/substansial** yakni melanggar **Pasal 132 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** disamping itu Tergugat **bertindak kurang Cermat, kurang teliti dan tidak bersifat hati hati dalam menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik dan benar,** karena seharusnya sebelum mendaftarkan/menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Tanggal 27 Januari 1986, Nomor 192/1986, seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), seharusnya melakukan pengecekan terhadap obyek tanah maupun surat diatasnya apakah sudah ada surat/meningkatkan surat diatas obyek sengketa atau tidak;

29. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyebutkan "Pendaftaran tanah bertujuan":

Halaman 26 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
30. Bahwa dengan adanya Claim Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), melalui suratnya sebagai Pemilik sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Tanggal 27 Januari 1986, Nomor 192/1986, seluas 876 M², disisi lain ada Sertifikat Hak Milik Nomor; 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005 Surut Ukur Tanggal 11 Juli 2005 Nomor; 30/Polonia, 2005 seluas 876 M², yang saat ini terdaftar atas nama Penggugat (Sudarto Widjaja) **jelas jelas tidak memberikan kepastian hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik yang sah secara hukum atas obyek sengketa;**
31. Bahwa oleh karena itu, maka Penggugat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang berwenang dengan tuntutan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) **untuk dinyatakan BATAL dan TIDAK SAH;**
32. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat diatas, telah melanggar dan bertentangan dengan ;

Halaman 27 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pasal 53 ayat (2) Huruf a Undang Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
 - (a) KARENA Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku;
2. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan kebiasaan Umum yang berlaku KARENA Tergugat tidak Cermat dan teliti dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena dalam satu obyek timbul dua surat yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik;
3. Undang Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yakni Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), yang terdiri dari ;
 - a. **Asas Kepastian Hukum**
 - b. Kemanfaatan
 - c. Tidak berpihakan
 - d. **Kecermatan**
 - e. Tidak menyalahgunakan kewenangan
 - f. Keterbukaan
 - g. Kepentingan Umum
 - h. **Pelayanan yang Baik**
 - i. AAUPB lain sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim dalam putusan;
4. Pasal 2 dan 3 huruf a b dan c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Pasal 2 menyebutkan “ Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana,aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka
Pasal 3

Halaman 28 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huruf a “ untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dst.....

huruf b “ untuk menyediakan informasi kepada pihak pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data dst.....

huruf c “ untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

5. Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang No.5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;

6. Pasal 3 angka 5 dan 6 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009

Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme yaitu asas Profesionalitas, dan asas Kecermatan dan asas Proporsionalitas;

33. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat telah melanggar, tidak mengindahkan dan mengabaikan ketentuan ketentuan hukum yang berlaku diatas, dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas, sehingga **Tergugat telah bertindak sewenang wenang, tidak hati hati, dan kurang teliti**, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.67/Polonia tertanggal 25 Mei 1985 terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang terbitkan oleh Tergugat yang diatasnya telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat adalah Cacat HUKUM dan Cacat Administrasi, sehingga harus dinyatakan tidak sah dan Batal Demi Hukum;

Bahwa berdasarkan hal hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan agar berkenan memanggil para pihak untuk hadir pada suatu hari yang ditetapkan

Halaman 29 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu untuk didengar keterangannya serta mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak Sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur, Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surut Ukur Tanggal 27 Januari 1986, Nomor 192/1986, seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan **Penggugat** tersebut, **Tergugat** telah mengajukan **Jawabannya** secara tertulis tertanggal **23 Januari 2019**, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Absolut.

- a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin 4 yang pada pokoknya menyatakan : “Bahwa surat Keputusan Tergugat a quo telah bersifat Konkrit karena nyata nyata dibuat Tergugat tidak abstrak tetapi berwujud surat Keputusan yang tertulis dan secara konkrit menegaskan pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia tanggal 25 Mei 1985, Surat Ukur tanggal 27 Januari 1986, Nomor 192/1986, seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang setempat dikenal Jl.

Halaman 30 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ir. H. Juanda No. 36, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia,
Kota Medan, Sumatera Utara “.

Bahwa dalil gugatan Penggugat ini membuktikan adanya sengketa kepemilikan tersebut, dimana diatas tanah perkara aquo yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia, dan oleh karenanya maka menjadi wewenang dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena **menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan tanah a quo**, dengan ini dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 **jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara.....”** sehingga **Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan tanah a quo di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, maka beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum ;

- b. **Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986** dijelaskan bahwa **eksepsi tentang kewenangan absolut**

Halaman 31 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat ;

2. Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa).

- Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 6 yang menyatakan: "Bahwa pengajuan upaya Administrasi oleh Penggugat kepada Tergugat tanggal 05 November 2019 hingga pendaftaran/Register di Pengadilan Tata Usaha Negara pada hari Kamis tanggal 21 November 2019 (selama 16 hari) tidak pernah mendapat tanggapan dan balasan dari Tergugat, sehingga terhadap Upaya Administrasi tersebut tidak ada upaya hukum Banding, sehingga Penggugat kemudian mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sehingga Pendaftaran Gugatan Penggugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum, maka Penggugat telah dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan". Dalil Penggugat tersebut adalah tidak beralasan dimana dalam ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 telah ditegaskan bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan Keputusan Badan atau

Halaman 32 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena obyek gugatan perkara a quo i.c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia yang diterbitkan tanggal 29-5-1986, Sehingga gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang telah ditetapkan;

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

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

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 5 poin 8 yang pada pokoknya menyatakan : “.....Bahwa pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) melalui suratnya yang mengklaim sebagai pemilik obyek sengketa (sebidang tanah seluas 876 m2 dahulu terdaftar Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia tanggal 25 Mei 1985, Surat Ukur No. 192/1986 tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang setempat dikenal Jl. Ir. H. Juanda No. 36, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara) dan menyatakan bahwa objek sengketa adalah Aset Negara yang berasal dari Eks Badan

Halaman 33 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Penyehatan Perbankan Nasional telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yang diperoleh Penggugat secara sah menurut hukum

- Bahwa Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait dengan kepemilikan tanah perkara aquo Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, yang telah dibaliknamakan keatas nama "Dalam Penguasaan Sementara Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)" berdasarkan Akta Jual Beli No. 86/2000 tanggal 14-04-2000 yang dibuat oleh Idham SH, selaku PPAT dan peralihan tersebut telah sesuai dengan **Keputusan Presiden No. 27 tahun 1998 tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional jo. Keputusan Presiden No. 34 tahun 1998 tentang Tugas dan Kewenangan Badan Penyehatan Perbankan Nasional.**
- Bahwa Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia dilepaskan haknya sesuai dengan surat pernyataan penglepasan Hak No. 27/PH/Medan Polonia/2005 tanggal 13-04-2005 berdasarkan SK Kakan Pertanahan Kota Medan No. Sk. 1374-520.1-22.01-2005 tanggal 21-06-2005 telah diterbitkan Hak Milik No. 250/Kelurahan Polonia ;
- Bahwa Hak Milik No. 250/Kelurahan Polonia telah terjadi pemekaran Kelurahan menjadi Hak Milik No. 1278/Sukadamai yang terakhir terdaftar atas nama SUDARTA WIDJAYA berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa Penggugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menghunjuk **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :

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

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

Halaman 35 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



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

- Bahwa didalam dalil gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libels), disebutkan pada halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan : “ Bahwa obyek sengketa yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia tanggal 25 Mei 1985, Surat Ukur No. 192/1986 tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 m2 yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia terbit atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).....”.
- Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara aquo adalah dalil yang kabur dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia telah dilepas haknya menjadi Hak Milik No. 250/Polonia yang berdasarkan surat pernyataan penglepasan Hak No. 27/PH/Medan Polonia/2005 tanggal 13-04-2005 berdasarkan SK Kakan Pertanahan Kota Medan No. Sk. 1374-520.1-22.01-2005 tanggal 21-06-2005 dan SHM No. 250/Polonia telah terjadi pemekaran Kelurahan menjadi Hak Milik No. 1278/Sukadamai yang terakhir terdaftar atas nama SUDARTA WIDJAYA berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT, sehingga dalil Penggugat dalam mendalilkan objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia kabur karena **seharusnya yang menjadi objek perkara aquo adalah Sertipikat Hak Milik No. 1278/Sukadamai** ;
- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat menghunjuk **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :“**Kalau objek gugatan tidak jelas,**

Halaman 36 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



maka gugatan tidak dapat diterima". Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

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

- Bahwa didalam gugatan Penggugat menyebutkan pada halaman 4 poin 2 menyebutkan :” Bahwa pada tahun 2008 Penggugat memperoleh obyek sengketa dari Susanni Ngarijan berdasarkan Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Henry Tjong, SH selaku Notaris dan PPAT di Medan”;
- Bahwa Penggugat dalam memperoleh tanah yang hendaknya mengikutkan Henry Tjong, SH, Notaris di Medan selaku Notaris yang mengeluarkan Akta Jual Beli No. 347/2008 sebagai pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (**Plurium Litis Kontraktum**) hal ini **berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan: “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit ”.
- Bahwa dalam perkara a quo terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Oleh karena itu, untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.

II. TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala yang dikemukakan didalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dibawah ini ;
3. Bahwa kronologis penerbitan dan peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia sebagai berikut :
 - Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia semula terdaftar atas nama YAYASAN ADI UPAYA berkedudukan di Jakarta yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Guna Bangunan No. 13 (Pemisahan diatas namanya sendiri), yang diterbitkan tanggal 29-5-1986 dan berakhirnya haknya tanggal 21-10-2005 ;
 - Bahwa YAYASAN ADI UPAYA berkedudukan di Jakarta mengalihkan tanahnya kepada SUSANNI NGARIJAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/HGB/1997 tanggal 3-7-1997 diperbuat dihadapan Chairani Bustami, SH, PPAT Daerah Tk. II Kodya Medan ;
 - Bahwa SUSANNI NGARIJAN mengalihkan tanahnya kepada TJANDRA NATIO berdasarkan Akta Jual Beli No. 71/HGB/1997 tanggal 19-8-1997 diperbuat dihadapan Chairani Bustami, SH, PPAT Daerah Tk. II Kodya Medan ;
 - Bahwa TJANDRA NATIO mengalihkan tanahnya kepada “Dalam Penguasaan Sementara BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL “ berdasarkan Akta Jual Beli No. 86/2000 tanggal 14-04-2000 yang dibuat oleh Idham, SH selaku PPAT ;
 - Bahwa berdasarkan Putusan Serta Merta PN Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 02-07-2001 jo. Berita Acara Eksekusi No. 53/Eks/2001/446/Pdt.G/2000/ PN.Mdn tanggal 30-

Halaman 38 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11-2001 jo. No. 49/Dol/2002/PN Jaksel tanggal 9-4-2003 jo. Surat
Ketua PN-Mdn No. W2.Db.HT.04.10-7739/2004 tanggal 24-06-
2004 beralih kepada SUSANNI NGARIJAN ;

4. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia dilepaskan haknya sesuai dengan surat pernyataan penglepasan Hak No. 27/PH/Medan Polonia/2005 tanggal 13-04-2005 berdasarkan SK Kakan Pertanahan Kota Medan No. Sk. 1374-520.1-22.01-2005 tanggal 21-06-2005 telah diterbitkan Hak Milik No. 250/Kelurahan Polonia ;
5. Bahwa Hak Milik No. 250/Kelurahan Polonia telah terjadi pemekaran Kelurahan menjadi Hak Milik No. 1278/Sukadamai yang terakhir terdaftar atas nama SUDARTA WIDJAYA berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT, Surat Ukur No. 415/Sukadamai/2017 tanggal 16-11-2017, seluas 876 M²;
6. Bahwa Penggugat dengan jelas tidak memiliki Kapasitas dan Kualitas dalam kepemilikan tanah perkara aquo, dimana terkait dengan kepemilikan tanah perkara aquo Penggugat masih mempertanyakan hak Kepemilikannya, yang telah dibaliknamakan keatas nama "Dalam Penguasaan Sementara Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)" berdasarkan Akta Jual Beli No. 86/2000 tanggal 14-04-2000 yang dibuat oleh Idham SH, selaku PPAT dimana peralihan tersebut telah sesuai dengan **Keputusan Presiden No. 27 tahun 1998 tentang Pembentukan Badan Penyehatan Perbankan Nasional jo. Keputusan Presiden No. 34 tahun 1998 tentang Tugas dan Kewenangan Badan Penyehatan Perbankan Nasional.**

Halaman 39 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



7. Bahwa didalam dalil gugatan Penggugat tidak menjelaskan/mengemukakan dimana syarat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang tidak lengkap tersebut, Bahwa Tergugat dalam mengalihkan haknya telah sesuai dengan Prosedur peralihan, dimana peralihan Sertipikat terlebih dahulu melakukan pengecekan Sertipikat Hak sebagaimana diatur dalam pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dialihkan kepada SUDARTA WIDJAYA berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 103 s/d 106 Peraturan Pemerintah No. 3 tahun 1997 jo. Pasal 37 s/d 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Bahwa Tergugat mengalihkan objek perkara aquo keatas nama SUDARTA WIDJAYA berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT sehingga SUDARTA WIDJAYA adalah pemilik/Penguasaan objek perkara aquo dilakukan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 60 ayat 4 huruf c (secara Sistematis) dan pasal 76 ayat 3 poin 2 (secara Sporadis), dan penjelasan lebih detail tentang Itikad Baik diatur dalam surat Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1756/15.1/IV/2016 tanggal 14 April 2016,



perihal: **Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat,**
definisi Itikad Baik sebagaimana dibuktikan sebagai berikut :

- a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak dalam sengketa ;
- b. Tidak termasuk sebagai aset pemerintah atau Pemerintah Daerah
- c. Tidak termasuk dalam kawasan hutan.

9. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara aquo adalah dalil yang kabur dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia telah dilepas haknya menjadi Hak Milik No. 250/Polonia yang berdasarkan surat pernyataan penglepasan Hak No. 27/PH/Medan Polonia/2005 tanggal 13-04-2005 berdasarkan SK Kakan Pertanahan Kota Medan No. Sk. 1374-520.1-22.01-2005 tanggal 21-06-2005 dan SHM No. 250/Polonia telah terjadi pemekaran Kelurahan menjadi Hak Milik No. 1278/Sukadamai yang terakhir terdaftar atas nama SUDARTA WIDJAYA berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT, sehingga dalil Penggugat dalam mendalilkan objek perkara aquo yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia kabur karena **seharusnya yang menjadi objek perkara aquo adalah Sertipikat Hak Milik No. 1278/Sukadamai ;**

10. Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 6 yang menyatakan: "Bahwa pengajuan upaya Administrasi oleh Penggugat kepada Tergugat tanggal 05 November 2019 hingga pendaftaran/Register di Pengadilan Tata Usaha Negara pada hari Kamis tanggal 21 November 2019 (selama 16 hari) tidak pernah mendapat tanggapan dan balasan dari Tergugat, sehingga terhadap Upaya Administrasi tersebut tidak ada upaya hukum Banding....." adalah dalil yang keliru, dimana Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh warga Masyarakat dimana Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada atasan Pejabat sebagaimana diatur dalam **pasal 76 Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan** ;

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

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

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi – eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 42 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1278/Sukadamai, sesuai dengan Surat Ukur No. 415/Sukadamai/2017 tanggal 16-11-2017, seluas 876 M²;
3. Menyatakan sah dan berharga peralihan Hak Milik No. 1278/Sukadamai keatas nama SUDARTA WIDJAYA berdasarkan berdasarkan Akta Jual No. 347/2008 tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 13 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Kuasa Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 20 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya yang..... Penggugat telah mengajukan 9 (sembilan) bukti berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau foto copynya yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, adalah sebagai berikut ;

1. Bukti P-1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 67/Polonia Tanggal 29 Mei 1985, Surut Ukur, Nomor 192/1986, Tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara ;
2. Bukti P-2 : Sertifikat Hak Milik Nomor : 250/Polonia tanggal 15 Juli 2005, Surat Ukur Nomor : 30/Polonia/2005, Tanggal 11 Juli 2005, seluas 876 M² terdaftar atas

Halaman 43 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : nama, Sudarto Widjaja, ;
Sertifikat Hak Milik No.1278/Sukadamai, Surat Ukur
No.415/Sukadamai/2017 Tanggal 16 November 2017
4. Bukti P-4 : yang terdaftar atas nama Sudarto Widjaja,;
Surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia
Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah
DJKN Sumatera Utara ditujukan kepada Direktur
PT.Sumber Jaya Indahnusa Nomor;
S270/WKN.02/2019 Tertanggal 12 Agustus 2019,;
5. Bukti P-5 : Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember
2008, yang dibuat di hadapan Henry Tjong SH selaku
PPAT di Medan,;
6. Bukti P-6 : Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 24 Agustus
2006 yang dilegalisasi oleh Theresia Lusianti Siti
Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dengan
Nomor: 139/LEG/KNTLSR/VIII/2006, SUSANNI
NGARIJAN memberikan Kuasa Menjual kepada
Susanto,;
7. Bukti P-7 : Akta Nomor; 15 tertanggal 08 September 2007, yang
dibuat dihadapan Susan Widjaja, Sarjana Hukum,
Notaris di Medan,;
8. Bukti P-8 : Akta Pemindahan Kuasa Nomor; 16 tertanggal 08
September 2007, yang dibuat dihadapan Susan
Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan,;
9. Bukti P-9 : Surat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang
di Legalisasi dengan Nomor Surat 1993/III/Leg/2008
(Duple) Tanggal 18 Maret 2008, kantor Susan
Widjaja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan,;
- Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya

Tergugat telah mengajukan 3 (tiga) alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya atau foto copynya yang diberi tanda **Bukti T- 1** sampai dengan bukti **T-3**,

Halaman 44 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, adalah sebagai berikut ;

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia semula terdaftar atas nama YAYASAN ADI UPAYA berkedudukan di Jakarta yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan 13 (Pemisahan diatas namanya sendiri) kemudian terakhir atas nama SUSANNI NGARIJAN berdasarkan Putusan Serta Merta PN Medan Nomor : 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn, tanggal 02-07-2001 jo Berita Acara Eksekusi No. 53/Eks/2001/446/Pdt.G/2000/PN.Mdn, tanggal 30-11-2001 jo. No. 49/Dol/2002/PN/Jaksel, tanggal 9-4-2003 jo. Surat Ketua PN-Mdn No. W2.Db.HT.0410.7739/2004, tanggal 24-06-2004, sesuai dengan Surat Ukur No. 192/1986 tanggal 27-1-1986 seluas 876 M² (Blangko Lama),;
2. Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia semula terdaftar atas nama YAYASAN ADI UPAYA berkedudukan di Jakarta yang berasal dari Pemisahan Hak Guna Bangunan 13 (Pemisahan diatas namanya sendiri) kemudian terakhir atas nama SUSANNI NGARIJAN berdasarkan Putusan Serta Merta PN Medan Nomor : 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn, tanggal 02-07-2001 jo Berita Acara Eksekusi No. 53/Eks/2001/446/Pdt.G/2000/PN.Mdn, tanggal 30-11-2001 jo. No. 49/Dol/2002/PN/Jaksel, tanggal 9-4-2003 jo. Surat Ketua PN-Mdn No. W2.Db.HT.0410.7739/2004, tanggal 24-06-2004,

Halaman 45 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Surat Ukur No. 24/Polonia/2004,
tanggal 19-07-2004 seluas seluas 876 M² (Blangko

Baru), sesuai dengan asli;

3. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Milik No. 1278/Sukadamai dahulu
Hak Milik No. 250/Sukadamai yang semula terdaftar
atas nama SUSANNI NGARIJAN berasal Pemberian
hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara
berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor
Pertanahan Kota Medan No. 1374-520.1-22.01-2005,
tanggal 21 Juni 2005 kemudian beralih keatas nama
SUDARTO WIDJAJA berdasarkan Akta Jual Beli No.
347/2008, tanggal 30-12-2008 yang dibuat oleh
HENRY TJONG,SH., selaku PPAT sesuai dengan
Surat Ukur No. 00415/Sukadamai/2017, tanggal 16-
11-2017, seluas 876 M²;

Menimbang, bahwa pada Persidangan yang terbuka untuk umum
Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah diberikan kesempatan untuk
mengajukan Saksi akan tetapi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan
Saksi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menyerahkan
Kesimpulan tertulis tertanggal 12 Maret 2020 pada Persidangan tanggal 12
Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah menyerahkan Kesimpulan
tertulis tertanggal 12 Maret 2020 pada Persidangan tanggal 12 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim
telah memanggil pihak Ketiga yang berkepentingan an. SUSANNI
NGARIJAN selaku Nama Pemegang Hak terakhir SHGB objek sengketa,
namun tidak pernah hadir memenuhi panggilan Pengadilan;

Halaman 46 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap termuat dalam Putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan pada bagian Tentang Duduknya Sengketa di atas, yang pada pokoknya memohon agar Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 67/Polonia Tanggal 25 Mei 1985, Surat Ukur Nomor 192/1986, tanggal 27 Januari 1986 seluas 876 M² terdaftar atas nama Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) atas sebidang tanah yang terletak di Jln. Ir. H. Juanda, Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara (vide Bukti P-1) yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini untuk dinyatakan Batal atau Tidak Sah;

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

1. Peraturan Perundang-undangan; dan
2. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Asas Kepastian Hukum

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 23 Januari 2020 yang di dalamnya memuat dalil-dalil eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara;

Halaman 47 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan dalil-dalil eksepsi Tergugat beserta pokok perkaranya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat formil gugatan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, maka berdasarkan asas hukum point d'interest point d'action, Majelis Hakim akan menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kepentingan Penggugat dalam mengajukan suatu gugatan diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan 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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang diakui dan tidak terbantahkan yang diperoleh dalam proses pemeriksaan persidangan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 67/Polonia semula terdaftar atas nama Yayasan Adi Upaya berkedudukan di Jakarta yang berasal dari pemecahan/pemisahan bidang Hak Guna Bangunan Nomor 13 yang diterbitkan pada tanggal 29 Mei 1986 dan berakhir haknya pada tanggal 21 Oktober 2005 (vide Bukti T-1 dan T-2);
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/HGB/1997 pada tanggal 3 Juli 1997, Hak Guna Bangunan beralih dari Yayasan Adi Upaya kepada

Halaman 48 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susanni Ngarijan dihadapan Chairani Bustami, S.H., selaku PPAT daerah Tk. II Kotamadya Medan (vide Bukti T-1 dan T-2);

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/HBG/1997 pada tanggal 19 Agustus 1997, Susanni Ngarijan mengalihkan tanahnya kepada Tjandra Latief (vide Bukti T-1 dan T-2);
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 86/2000 tanggal 14 April 2000, tanah Tjandra Natio beralih kepada "Dalam Penguasaan sementara Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)" dan selanjutnya berdasarkan Putusan Serta Merta Pengadilan Negeri Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001, tanah tersebut dialihkan kembali kepada Susanni Ngarijan (vide Bukti T-1 dan T-2);
5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 67/Polonia (objek sengketa) sebagaimana bukti T-1 dan T-2 telah dicoret dari daftar Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan dan telah dilepaskan haknya berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 27/PH/Medan Polonia tanggal 13 April 2005 berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. Sk.1374-520.1-22.01-2005 tertanggal 21 Juni 2005, yang kemudian ditingkatkan atau digantikan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 250/Kelurahan Polonia tertanggal 15 Juli 2005 atas nama Susanni Ngarijan, yang kemudian berubah secara administratif karena adanya perubahan atau pemekaran wilayah kelurahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 01278/Kelurahan Sukadamai (vide bukti P-3 dan T-3);
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 347/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat oleh PPAT Henry Tjong, SH., Susanni Ngarijan mengalihkan Sertipikat Hak Miliknya tersebut kepada Sudarto Widjaja (ic. Penggugat) (vide bukti P-3 dan T-3);

Halaman 49 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim akan memberikan penilaian dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 23 huruf a angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa : “a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan : 1).Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan Hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 132 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 1997) tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa : “Pendaftaran pembaharuan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak dalam pendaftaran perubahan hak ini, Buku tanah dan sertifikat lama yang dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertifikat baru dengan nomor hak yang baru”;

Menimbang, bahwa dengan mencermati Bukti T-1, T-2,dan T-3 yang diajukan oleh Tergugat dapat diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang semula berada dalam penguasaan sementara Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) telah dicoret serta telah diterbitkan sertifikat yang baru dan dinyatakan tidak berlaku lagi terhadap sertipikat yang lama, hal ini diperkuat dengan adanya Putusan Serta Merta PN Medan No. 446/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2001 yang kemudian mengalihkan Sertipikat HGB kepada Susani Ngarijan, sebagaimana fakta hukum tersebut

Halaman 50 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diakui dan tidak dibantah oleh Penggugat dalam kesimpulannya pada persidangan tanggal 12 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Penggugat merupakan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana dapat diketahui dalam penunjuk Buku Tanah (vide Bukti P-3 dan T-3), dengan demikian Hak Guna Bangunan tersebut telah dicoret dan melebur ke dalam Hak Milik, sebagaimana Bukti P-3 dan T-3 mencantumkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan No. 67, Kelurahan Polonia dilepaskan Haknya sesuai dengan Surat Pernyataan Pengelepasan Hak No. 27/PH/Medan Polonia tanggal 13-04-2005 berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. SK 1374.520.1.22.01 tanggal 21-06-2005 telah diterbitkan Hak Milik No. 250/2005 Kelurahan Polonia yang kemudian terakhir menjadi Sertipikat Hak Milik No. 01278/Kelurahan Sukadamai atas nama Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dimohonkan di dalam petitum Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa a quo dapat saja berakibat kepada batalnya Sertipikat Hak Milik Penggugat yang berasal dari Sertipikat Objek Sengketa, dan tentunya hal tersebut justru akan merugikan kepentingan Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa adapun suatu kepentingan dianggap dirugikan sehingga diajukannya suatu gugatan oleh Penggugat dikarenakan dalam suatu peristiwa hukum terdapat Hak Penggugat yang dilanggar atas diterbitkannya Objek Sengketa, namun dengan memperhatikan, memeriksa serta menilai fakta-fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan, Majelis Hakim menilai dan berkesimpulan bahwa apa yang dipertentangkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya yaitu memohon agar Objek Sengketa a quo dicoret atau dinyatakan tidak berlaku lagi senyatanya telah terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 132 ayat (1) Permen

Halaman 51 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria/Kepala BPN No. 3 1997 serta fakta hukum yang terdapat dalam Bukti T-1, T-2,serta T-3 dan P-3, maka dengan demikian menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak menimbulkan kerugian dan kepentingan nilai yang perlu dilindungi oleh Penggugat, dan dengan memperhatikan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim menilai bahwa kepentingan Penggugat saat mengajukan gugatan pada prinsipnya sudah tidak ada yang dirugikan sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak memiliki hak gugat terhadap Objek Sengketa yang nyata-nyata telah dicoret atau tidak berlaku dan telah tergantikan dengan Sertipikat Hak Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki hak gugat terhadap Objek Sengketa, maka terhadap dalil Eksepsi Tergugat maupun terhadap pokok sengketanya tidak perlu lagi dipertimbangkan, dan selanjutnya telah beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat dalam Kesimpulannya yang masih saja tetap mempermasalahkan mengenai klaim kepemilikan dari pihak Badan Penyehatan Perbankan Nasional dengan tanah Sertipikat Objek Sengketa dan memohon untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak termasuk dalam ranah sengketa tata usaha negara, tetapi sudah termasuk dalam ranah sengketa keperdataan yang bukan merupakan kompetensi pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebelumnya telah dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 52 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dengan pertimbangan Putusan ini, dan terhadap alat bukti yang tidak relevan Majelis Hakim mengenyampingkannya, namun tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 419.800,- (empat ratus sembilan belas ribu delapan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada hari Senin tanggal 23 Maret 2020 oleh **AGUS EFFENDI, SH., MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DWIKA HENDRA KURNIAWAN, SH., MH.** dan **YUDI RINALDI SURACHMAN, SH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 26 Maret 2020 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **DERISTA HOTDIANA MALAU, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasa Hukumnya;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Halaman 53 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dto

Meterai + dto

DWIKA HENDRA K

AGUS EFFENDI

dto

YUDI RINALDI S. S.H.,M.S.i.,

PANITERA PENGGANTI,

dto

DERISTA HOTDIANA MALAU,S.H.

PBIAYA – BIAYA PERKARA :

1. Biaya ATK Perkara.....	Rp.	150.000,-
2. Biaya Surat Panggilan.....	Rp.	193.800,-
3. Biaya Hak-hak Kepaniteraan.....	Rp.	30.000,-
4. Biaya Materai	Rp.	6.000,-
5. Biaya PNBP Surat Panggilan pertama Para Pihak.....	Rp.	20.000,-
6. Biaya Surat Panggilan Pihak Ketiga.....	Rp.	10.000,-
6. Biaya Redaksi.....	Rp.	10.000,-
J u m l a h	Rp.	<u>419.800,-</u>

(Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Delapan Ratus Rupiah)

Halaman 54 Putusan Nomor : 293/G/2019/PTUN-MDN.