



PUTUSAN

Nomor 31/G/2024/PTUN.MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MEDAN

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

- 1. TJUNG JONG**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. A.Yani No. 123 LK III, RT.003, Kel.Pasar Baru, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;
Penggugat I;
- 2. RUSLI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. A.Yani No. 123 LK III, RT.003, Kel.Pasar Baru, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;
Penggugat II;
- 3. JOHAN CHANDRA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. Pasar III No. 8C, Kel. Glugur Darat Darat I, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
Penggugat III;
- 4. TIO JAM HOA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Perdagangan, tempat tinggal Jl. Sukarno Hatta, RT.003/RW.008, Kel. Labu Baru Barat, Kec. Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;
Penggugat IV;
- 5. YENNY**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jl. A.Yani No. 133 LK III, RT/RW. 003/003, Kel.Pasar Baru, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;
Penggugat V;

Halaman 1 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. ONG KOEI GOAT, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. Sakti Lubis, No. 05, LK. I RT/RW. 001/001, Kel. Pasar Baru, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara;

Penggugat VI;

7. INDRA WIJAYA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. A.Yani No. 137 LK III, RT/RW. 003/003, Kel. Pasar Baru, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;

Penggugat VII;

8. AGUS GUNAWAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Dusun I, Kel. Dolok Merawan, Kec. Dolok Merawan, Kab. Serdang Berdagai, Provinsi Sumatera Utara;

9. HSU BIE KHING, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jl. Badak Dalam, No. II C, Kel. Bandar Utama, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;

Penggugat IX;

10. DARWIN YUSUF, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Jl. Badak Dalam, No. II C, Kel. Bandar Utama, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;

Penggugat X;

11. MINA SRI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jl. A.Yani No. 151 LK III, RT/RW. 003/003, Kel. Pasar Baru, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;

Penggugat XI;

12. HERWINHAN CHANDRA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Jl. Madong Lubis, No.

Halaman 2 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

36 F, Kel. Pandau Hulu I, Kec. Medan Kota, Provinsi Sumatera Utara;

Penggugat XII;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Asrul Azwar Siagian, S.H.M.H.CRA.,
2. Amrullah Lubis, S.H.M.Kn.,
3. Jaili Azwar, S.H.M.H.,
4. Ade Irma NurJanah Nasution, S.H.,

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum yang berkantor pada LAW FIRM AAS & Associates beralamat di Jalan Dahlan Tanjung, No. 45 Tanjung Morawa, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2023;

Para Penggugat;

Pj. WALI KOTA TEBING TINGGI, tempat kedudukan Jalan DR. Sutomo No. 14, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara;

Dalam hal ini, diwakili oleh kuasanya:

1. Siti Masita Saragih, S.H.M.H.,
2. Habibullah Ritonga, S.H.,
3. Edi Syahputra, S.H.M.Hum.,

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Setdako Tebing Tinggi yang beralamat di Jalan DR. Sutomo No. 14, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, domisili elektronik bagianhukum.tt@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3/2869/Sekre/2024, tanggal 17 April 2024;

dan

1. Nuriyono, S.H.,
2. Muslim Muis, S.H.,

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor NANO, LIEM dan REKAN beralamat di Jalan Suka Mulia Nomor 15 Medan, domisili elektronik bagianhukum.tt@gmail.com,

Halaman 3 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3/2869/Sekre/2024, tanggal 17 April 2024;

Selanjutnya selain Penerima kuasa tersebut diatas, Tergugat juga memberikan kuasa kepada :

N a m a : Muchsin, S.H.M.H.,

J a b a t a n : Kepala Kejaksaan Negeri Tebing Tinggi, selaku

Jaksa Pengacara Negara, berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Kepala Kejaksaan Negeri Tebing Tinggi, beralamat kantor diJalan K.L.

Sudarso Kota Tebing Tinggi, domosili elektronik :

bagianhukum.tt@gmail.com, berdasarkan surat kuasa Khusus

Nomor : 100.3/2967/Sekre/2024 tanggal 22 April 2024;

Selanjutnya memberikan kuasa substitusi kepada :

1. P.A. Juanda Panjaitan, S.H.,.H.,

2. Lucia Indri Primastuti, S.H.,

3. Marissa Meinita Sinaga, S.H.,

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Jaksa

Pengacara Negara, beralamat kantor diJalan K.L. Sudarso Kota

Tebing Tinggi, berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor : SKK-

06/I.2.16/Gtn.1/04/2024 tanggal 26 April 2024;

Tergugat;

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor:

31/PEN-DIS/2024/PTUN.MDN, tanggal 19 Maret 2024, tentang Lolos

Dismissal;

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor:

31/PEN-MH/2024/PTUN.MDN, tanggal 19 Maret 2024, tentang

Penunjukan Susunan Majelis Hakim;

3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor :

31/PEN-PPJS/2024/PTUN.MDN, tanggal 19 Maret 2024, tentang Surat

Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;

Halaman 4 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 31/PEN-PP/2024/PTUN.MDN, tanggal 19 April 2024, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 31/PEN-MH/2024/PTUN.MDN, tanggal 16 April 2024, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 31/PEN-PP/2024/PTUN.MDN, tanggal 24 April 2024, tentang Hari dan Tanggal Sidang;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 18 Maret 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 19 Maret 2024, dengan Register Perkara Nomor 31/G/2024/PTUN.MDN, dan telah diperbaiki tanggal 24 April 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. 1. Objek Sengketa

Surat Keputusan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama para penggugat untuk selanjutnya dalam gugatan ini disebut "objek sengketa";

2. Keputusan Tata Usaha Negara

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret individual dan final yang

Halaman 5 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Bahwa, Objek Sengketa dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat dalam hal ini Pejabat Wali kota Tebing Tinggi sebagai badan eksekutif atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menyelenggarakan pemerintahan daerah;

Bahwa, Objek Sengketa bersifat konkret, individual dan final karena diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berupa Hak Pengelolaan Nomor 2 yang terletak di Jalan Letjend Ahmad Yani Kota Tebing Tinggi. Tergugat yang berwenang memberikan persetujuan atas perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanpa memerlukan persetujuan dari pejabat lain;

Bahwa, terbitnya Objek Sengketa menimbulkan akibat hukum Tata Usaha Negara bagi Para Penggugat sebagai pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 milik Pemerintah Kota Tebing Tinggi. Para Penggugat tidak dapat memperpanjang haknya di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi karena untuk dapat melakukan perpanjangan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan memerlukan persetujuan/rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan dalam hal ini adalah Wali kota Tebing Tinggi;

Bahwa, Tergugat mengeluarkan Objek Sengketa dan menyampaikan akan memanfaatkan Bangunan yang dimiliki oleh Para Penggugat sendiri sebagai Barang Milik Daerah terlebih meminta dilakukan pengosongan terhadap bangunan milik Para Penggugat yang mengakibatkan Para Penggugat kehilangan tempat tinggal dan tempat berusaha sebagai mata pencaharian bagi Para Penggugat;

II. Kewenangan Mengadili

Halaman 6 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Adapun kedudukan dari pada Para Penggugat dan Tergugat di Provinsi Sumatera Utara yang berada dalam wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan demikian yang berwenang memeriksa dan mengadili objek sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;

Bahwa, objek sengketa adalah Surat Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang diterbitkan Pejabat Sekretaris Daerah atas nama Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi. Dengan demikian sesuai Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 objek sengketa merupakan kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara;

III. MENGENAI TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan

Bahwa, sesuai Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;”

Objek sengketa berupa Surat Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang diterbitkan Pejabat Sekretaris Daerah atas nama Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi. baru diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 02 April 2024 pada saat pemeriksaan sidang persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;

2. Upaya Administratif

Bahwa, terhadap tindakan Tergugat, Para Penggugat telah melakukan upaya administratif kepada Tergugat sebagaimana dalam surat :

- 1) Surat tertanggal 29 Nopember 2023 Nomor 41/ADM-AAS/XI perihal Keberatan Atas Kebijakan Pj Wali Kota Tebing Tinggi;

Halaman 7 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- 2) Surat tertanggal 26 Pebruari 2024 Nomor 01/LF-AAS/II/2024 perihal Keberatan Atas Kebijakan Pj Wali Kota Tebing Tinggi; dan
- 3) Surat Keberatan Kedua Atas Kebijakan Pj Walikota Tebing Tinggi Nomor 2/LF-AAS/II/2024 tanggal 4 Maret 2024;

Dari uraian di atas apabila diperhitungkan dari Para Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa dan Upaya Administratif yang telah ditempuh oleh Para Penggugat, maka gugatan a quo masih dalam tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

IV. MENGENAI KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang merupakan subyek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa, Para Penggugat sebagai pemegang hak guna bangunan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Penggugat I sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 846 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 2, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 353/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Tjung Jong;
 - b. Penggugat II sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 847 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 3, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 354/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Rusli;

Halaman 8 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



c. Penggugat III sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 848 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan akte jual beli nomor 90/2019, tertanggal 28-06-2019 dibuat dihadapan Khairun Nisya, SH., Selaku PPAT, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 849, berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan akte jual beli nomor 313/201, tertanggal 27-12-2017 dibuat dihadapan Khairun Nisya, SH., Selaku PPAT Kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Johan Chandra;

d. Penggugat IV sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 850 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 6, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 357/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Tio Jam Hoa;

e. Penggugat V sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 851 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 7, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 358/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Yenny;

f. Penggugat VI sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 852 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 03.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 8, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 359/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Ong Koei Goat;

g. Penggugat VII sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 853 berlokasi di Jalan

Halaman 9 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 9, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 360/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Indra Wijaya;

h. Penggugat VIII sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 854 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 10, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 361/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Agus Gunawan;

i. Penggugat IX sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 855 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02-550.1-02 16-2003, Nomor Urut 11, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 362/Pasar Baru/2003, Tertanggal 03-07-2023 yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Hsu Bie Khing;

j. Penggugat X sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 856 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 12, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 363/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Darwin Yusuf;

k. Penggugat XI sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 858 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan surat keputusan tertanggal 17-07-

Halaman 10 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

2003 No. 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 14, surat ukur tertanggal 03-07-2003 nomor 366/Pasar Baru/2003, yang diterbitkan kepala kantor pertanahan kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Mina Sari;

I. Penggugat XII sebagai pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 862 berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, yang diperoleh berdasarkan akte jual beli No.1/2006, tertanggal 06-01-2006 dibuat dihadapan Susanna Intan, SH., Selaku PPAT Kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Herwinhan Chandra;

Sehingga Para Penggugat adalah subjek hukum yang sah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi dan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan cara melalui mekanisme jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

3. Bahwa, Hak Guna Bangunan yang menjadi objek yang tidak diperpanjang oleh Tergugat terdaftar atas nama Para Penggugat sehingga Para Penggugat adalah subjek hukum yang sah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi dan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan cara melalui mekanisme jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

4. Bahwa, Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan (selanjutnya akan Para Penggugat buktikan pada agenda pembuktian);

5. Bahwa, untuk memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut, Para Penggugat membayar dengan harga tertentu termasuk membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan kewajiban-kewajiban perpajakan

Halaman 11 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



daerah yang Para Penggugat bayarkan dalam memperoleh dan menggunakan Hak Guna Bangunan;

6. Bahwa, oleh karena itu Para Penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan bukan dengan cara cuma-cuma ataupun hadiah, namun membayar dengan harga yang dibayarkan baik kepada Developer yang bertindak sebagai penjual atas Hak Guna Bangunan maupun dengan penjual yang menurut hukum sah dan terdaftar sebagai pemilik dan pemegang hak, dengan harapan dapat menjadi tempat tinggal dan berusaha di atas Hak Guna Bangunan tersebut;

7. Bahwa, kemudian Tergugat telah beberapa kali mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk memberikan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan Para Penggugat, melalui surat:

1) Surat tanggal 05 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/2023, perihal berkirim surat permohonan rekomendasi perpanjangan atas sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di terletak di Kawasan Jalan Letjend. Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;

2) Surat tanggal 12 Juli 2023 Nomor 36/LF/AASVII/2023, perihal permohonan audiensi; dan

3) Surat tanggal 27 Juli 2023 Nomor 37/LF-AAS/VII/2023 agar Tergugat mengeluarkan persetujuan / rekomendasi perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di terletak di Kawasan Jalan Letjend. Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;

8. Bahwa, masa Hak Guna Bangunan Para Penggugat baru 1 kali perpanjangan untuk jangka waktu 25 tahun dan sangatlah wajar Para Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan, jika merujuk kepada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18

Halaman 12 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

9. Bahwa, Para Penggugat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan memanfaatkan Hak Guna Bangunan sesuai dengan tujuan dan kemafaatannya selain tempat usaha juga tempat tinggal bagi Para Penggugat;
10. Bahwa, kemudian Para Penggugat menerima surat tertanggal 23 Nopember 2023 Nomor 005/8373/BU dari Tergugat yang pada pokoknya menyampaikan :
 - a. Masa Hak Guna Bangunan (HGB) Rumah Toko yang berada di Jalan Ahmad Yani sebagaimana terlampir telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2023;
 - b. Pemerintah Kota tidak akan memperpanjang HGB dimaksud, dan akan dikelola sebagai penerimaan daerah dan hasil pemanfaatan barang milik daerah yang tidak terpisahkan dalam bentuk sewa oleh Pemerintah Kota Tebing Tinggi;
11. Bahwa, berdasarkan Surat dari Tergugat Para Penggugat sebagai pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan selain tidak dapat memperpanjang haknya di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi namun juga Tergugat menyampaikan akan mengelola Bangunan milik Para Penggugat sebagai penerimaan daerah dan hasil pemanfaatan barang milik daerah yang tidak terpisahkan dalam bentuk sewa oleh Pemerintah Kota Tebing Tinggi;
12. Bahwa, kemudian Tergugat menerbitkan objek sengketa berupa surat tertanggal 22 Maret 2024 Nomor 100.3/2450/Hkm Hal pemberitahuan dan pengosongan bangunan diatas HPL Nomor 02/PasarBaru;
13. Bahwa, akibat tindakan Tergugat yang tidak memberikan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat, hak kepentingan Para Penggugat dirugikan, dimana Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Para Penggugat tidak memiliki kepastian hukum sedangkan tujuan dari Para Penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan didasarkan karena adanya

Halaman 13 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Sertifikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya bisa di perbaharui sepanjang masih digunakan dan di fungsikan sesuai dengan kemanafaatanya;

- 14.**Bahwa, akibat tindakan dari Tergugat, salah satu dari Penggugat yaitu Penggugat II, diminta oleh PT Bank Negara Indonesia Tbk Cabang Tebing Tinggi untuk melunasi kreditnya di bank, atau mengganti jaminan dengan jaminan yang lain yang setara dengan objek jaminan sedangkan Penggugat tidak memiliki jaminan lain atau Penggugat II diminta melunasi hutangnya di Bank sebelum Hak Guna Bangunan berakhir;
- 15.**Bahwa, akibat tindakan sewenang-wenang dan tidak berdasarkan pada hukum dari Tergugat menyatakan bahwa Ruko/bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Komplek Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi, adalah sebagai sebagai barang milik daerah sedangkan bangunan dengan alas hak Hak Guna Bangunan diperoleh Penggugat melalui proses jual beli;
- 16.**Bahwa, akibat tindakan sewenang-wenang dan tidak berdasarkan pada hukum dari Tergugat yang menyatakan akan mengelola Bangunan milik Para Tergugat dikelola sebagai penerimaan daerah dan hasil pemanfaatan barang milik daerah yang tidak terpisahkan dalam bentuk sewa oleh Pemerintah Kota Tebing Tinggi, jelas dan nyata tindakan tersebut sangat merugikan Para Penggugat, bagaimana mungkin pemilik bangunan diminta untuk menyewa kembali bangunan yang dimilikinya sedangkan bangunan itu diperolehnya melalui proses perolehan hak yang sah menurut hukum yang berlaku;
- 17.**Bahwa, akibat tindakan sewenang-wenang dan tidak berdasarkan pada hukum dari Tergugat yang menyatakan mengambalalih dan meminta mengongkan bangunan milik Para Penggugat adalah tindakan yang tidak berlandaskan hukum dan jelas jelas merugikan

Halaman 14 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Para Penggugat dan Hak Guna Bangunan tersebut di atasnya berdiri bangunan yang sebagian Para Penggugat tinggal dan menjalankan usaha sehari-hari dalam rangka memenuhi kebutuhan keluarga terancam akan kehilangan tempat tinggal dan kehilangan mata pencaharian;

18. Bahwa, Tergugat dalam menerbitkan objek Sengketa terkesan terburu-buru dibatas waktu yang sangat sedikit bagi Para Penggugat. Seakan-akan Tergugat sengaja tidak memberikan waktu bagi Para Penggugat untuk dapat melakukan perpanjangan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi dan membuat Para Penggugat serta Pemegang Hak Guna Bangunan lainnya tidak diberi pilihan kecuali mengikuti Keputusan Tergugat;

19. Bahwa, Kerugian yang nyata Para Penggugat diberikan pilihan menyewa bangunan milik Para Penggugat atau kehilangan tempat tinggal dan tempat untuk mencari nafkah dalam memenuhi kebutuhan ekonominya;

20. Bahwa, Tergugat akan kehilangan tempat tinggal dan tempat berusaha, dimana Hak Guna Bangunan tersebut adalah sudah ditinggali oleh sebagian Para Penggugat sejak pertama kali diperoleh, dan sebagai tempat untuk bernaung dan berlindung bagi sebagian Para Penggugat di sisa umur dan hari tua Para Penggugat;

V. ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN

Adapun yang menjadi alasan-alasan dari Para Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;
2. Bahwa, Hak Guna Bangunan diperoleh oleh sebahagian Para Tergugat pada tahun 1983 dan sebagian lagi memperoleh Hak

Halaman 15 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Guna Bangunan dari proses peralihan dengan cara jual beli dari Pemilik Hak Guna Bangunan;

3. Bahwa, sepengetahuan dan sepemahaman Para Penggugat bahwa Hak Guna Bangunan adalah suatu Hak untuk membangun yang mempunyai jangka waktu tertentu dan dapat diperbaharui dan diperpanjang kembali untuk jangka waktu tertentu;

4. Bahwa, atas dasar pemikiran tersebut sehingga Para Penggugat membeli Hak Guna Bangunan tersebut dengan maksud sebagai tempat tinggal dan sekaligus sebagai tempat usaha bagi Para Penggugat;

5. Bahwa, setelah Hak Guna Bangunan diterbitkan pertama sekali baru sekali dilakukan perpanjangan yaitu untuk jangka waktu 25 tahun. Dan sebahagian dari Para Penggugat telah tinggal dan berusaha di ruko bangunan selama 45 tahun;

6. Bahwa, kemudian Para Penggugat menerima surat dari Tergugat yang menyampaikan bahwa tidak akan memberikan rekomendasi perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat dan menurut informasi dari Tergugat bahwa Hak Guna Bangunan tersebut berada diatas Tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Tebing Tinggi yaitu Hak Pengelolaan Nomor 2 Tahun 1979 Pasar Baru sebagaimana dalam surat Nomor 180/10055/Hkm/2023;

7. Sebagai orang awam Para Penggugat tidak memahami bahwa diatas tanah Hak Pengelolaan ada Hak Guna Bangunan dan sepemahaman Para Penggugat jika suatu Sertifikat statusnya Hak Guna Bangunan maka diperbolehkan dan bisa diperpanjang sepanjang sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut digunakan sesuai dengan fungsi dan kemanfaatannya dan bahwa selama ini Para Penggugat menggunakan Hak Guna Bangunan tersebut sesuai dengan fungsi dan kemanfaatannya;

8. Bahwa, terhadap pemberitahuan yang disampaikan oleh Tergugat, Para Tergugat masih belum percaya, karena menurut

Halaman 16 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



pemikiran Para Penggugat mana mungkin Pemerintah/Tergugat mengambil barang yang bukan miliknya atau haknya kita sebagai warga negara Indonesia khususnya warga kota tebing tinggi lahir dan besar di kota tebing tinggi tidak menjadi beban bagi negara saja sudah sangat baik dan bersyukur;

9. Bahwa, pada tanggal 27 Juli 2023 warga pemilik Rumah Toko di Kawasan Jalan Letjend. Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi telah berkirim surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi yang pada intinya menanyakan terkait perpanjangan Hak Guna Bangunan atas ruko-ruko di Kawasan Jalan Letjend. Ahmad Yani Kota Tebing Tinggi;

10. Bahwa, melalui Surat Nomor HP.02.01/609-12.76.300/VII/2023 tanggal 07 Juli 2023 Kepala Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi membalas Surat tersebut yang pada intinya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat terletak di Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi, Kota Tebing Tinggi berada di atas Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 02 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi, Kota Tebing Tinggi Apabila Para Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan/ pembaharuan atas Sertifikat HGB di atas Sertifikat Hak Pengelolaan HPL atas nama pemegang Hak Pemerintah kota Tebing Tinggi, maka permohonan tersebut harus mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dan melampirkan persetujuan tersebut ke dalam permohonan;

11. Bahwa, kemudian Para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi kepada Tergugat melalui:

- 1)** Surat Permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 05 Juli 2023 Nomor 34/LF-AASN/2023;
- 2)** Surat Permohonan Rekomendasi/Persetujuan

Halaman 17 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 10 Juli 2023 Nomor 34/LF-AASN/2023;

3) Surat Permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 12 Juli 2023 Nomor 36/LF-AAS/VII/2023;

12. Bahwa, terhadap surat permohonan dari Para Penggugat tidak ada tanggapan dan respon dari Tergugat malah kemudian Tergugat kembali menerbitkan Surat Pemberitahuan Nomor 028 /7092 /BU tanggal 11 September 2023 perihal Pemberitahuan yang ditebitkan oleh Tergugat, yang isinya tentang perihal Pemberitahuan yang pada pokoknya menyampaikan:

b. Disampaikan kepada saudara bahwa Pemerintah Kota Tebing Tinggi tidak memberbaharui HGB di Jalan Ahmad Yani dan akan dikelola sebagai penerimaan daerah dan hasil pemanfaatan Barang Milik Daerah yang tidak dipisahkan dalam bentuk sewa pada Pengguna BMD Sekretariat Daerah Kota Tebing Tinggi.

c. Berkenaan dengan hal tersebut, dengan ini kami harapkan saudara menunggu pemberitahuan berikutnya.

13. Bahwa, terhadap pemberitahuan dimaksud kemudian ditindaklanjuti dengan Undangan yang disampaikan oleh Tergugat kepada sebahagian Para Penggugat dan pada tanggal 23 Nopember 2023 bertempat di AULA Lantai 4 Gedung Balai Kota Jalan Dr. Sutomo Nomor 14 Kota Tebing Tinggi, dimana Tergugat memberitahukan bahwa Tergugat akan mengambalialih bangunan Para Penggugat dan menyampaikan akan memanfaatkannya dalam bentuk sewa dan memberikan klasifikasi sewa terhadap Bangunan yang di miliki oleh Para Penggugat dan memberi prioritas kepada Para Penggugat untuk menyewa sebelum disewakan kepada pihak lain;

Halaman 18 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



14. Bahwa, Para Penggugat merasa tindakan Tergugat sebagai tindakan kesewenang-wenangan, bahwa Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh Para Penggugat dengan peralihan melalui mekanisme jual beli sehingga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat menurut Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan suatu tindakan yang tidak mempunyai landasan yuridis adalah tindakan kesewenang-wenangan penguasa dalam hal ini Tergugat;

15. Bahwa, sikap Pemerintah Kota (Tergugat) Tebing Tinggi tidak memperbaharui HGB di Jalan Ahmad Yani dan berencana akan mengelola sebagai penerimaan daerah dan hasil pemanfaatan Barang Milik Daerah yang tidak dipisahkan dalam bentuk sewa pada Pengguna BMD Sekretariat Daerah Kota Tebing Tinggi menurut Para Tergugat adalah suatu tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas asas umum pemerintahan yang baik;

16. Bahwa, Tergugat juga memerintahkan TIM dari KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk menilai asset bangunan yang di miliki oleh Para Penggugat yang menurut Para Penggugat adalah sebagai tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dimana Tergugat tidak menghormati hak-hak dari Para Penggugat sebagai Pemilik Bangunan dan meminta orang yang tidak Para Penggugat kenal datang ke rumah Para Penggugat untuk menilai bangunan milik Para Penggugat dan kemudian memintanya untuk disewa oleh Para Penggugat tindakan tersebut merupakan tindakan yang tidak patut dilakukan sebagai Penyelenggara Negara;

17. Bahwa, sebagai pemegang Hak Pengelolaan harusnya Tergugat cukup menilai tanah yang dikelola oleh Tergugat bukan dengan menilai bangunan yang dimiliki oleh Para Tergugat, bahwa Para Penggugat tidak pernah memiliki/menandatangani perjanjian dengan Tergugat terhadap kepemilikan Hak Guna Bangunan tersebut yang menyatakan bahwa jika haknya berakhir akan diambil alih oleh Tergugat, dan sepengetahuan Para Penggugat jika Hak Guna

Halaman 19 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Bangunan berakhir maka haknya diperbaharui dan diperpanjang bukan memintanya untuk disewa dan dijadikan sebagai Pemasukan bagi Pemerintah Daerah Kota Tebing Tinggi (Tergugat);

18. Bahwa, terhadap tindakan Tergugat, Para Tergugat menyampaikan Surat Keberatan sebagaimana dalam surat Nomor 41/ADM/AAS/XI/2023 tanggal 29 Nopember 2023 perihal keberatan atas kebijakan Pejabat Wali Kota kota Tebing Tinggi;

19. Bahwa, kemudian Tergugat memeberikan surat Tanggapan melalui surat Nomor 180/10055/Hkm/2023 tertanggal 27 Desember 2023 dimana dalam point nomor 2 surat tersebut yang pada pokoknya menyampaikan hal sebagai berikut :

1. Bahwa, dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan Klien saudara dimaksud, Pemerintah Kota Tebing Tinggi selaku pemegang Hak Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) tidak memperpanjang HGB atas nama Tjung Jong dan kawan-kawan, hal tersebut telah disampaikan kepada pihak klien saudara melalui Surat Walikota Tebing Tinggi Nomor 640/9420/BU/2021 tanggal 24 Desember 2021 Perihal Pemberitahuan kepada Pemegang Hak Guna Bangunan Ruko Jalan Ahmad Yani Kota Tebing Tinggi dan ditembuskan Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tebing Tinggi.

2. Bahwa, Pemerintah Kota Tebing Tinggi telah menyampaikan dan mensosialisasikan kepada pihak pihak pemegang Hak Guna Bangunan sebanyak 18 orang dan telah diadakan pertemuan di ruang mawar Balai Kota Tebing Tinggi pada tanggal 14 Juni 2023, tanggal 16 Agustus 2023 dan tanggal 23 Nopember 2023 dan telah dijelaskan HGB tidak diperpanjang dan merubah pola pemberian HGB menjadi sewa terhadap Barang Milik Daerah;

20. Bahwa, terhadap tindakan Tergugat tersebut kemudian Para Penggugat mengajukan Surat Keberatan sebagaimana dalam surat :

a. Surat Keberatan Atas Kebijakan Pj Walikota Tebing Tinggi Nomor 01/LF-AAS/III/2024 tanggal 26 Pebruari 2024 yang diterima

Halaman 20 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



oleh ; dan

b. Surat Keberatan Kedua Atas Kebijakan Pj Walikota Tebing Tinggi Nomor 2/LF-AAS/II/2024 tanggal 4 Maret 2024 yang diterima oleh;

21. Bahwa, kemudian terhadap surat keberatan kedua yang disampaikan oleh Para Peggugat, Tergugat mengirimkan undangan kepada Para Tergugat, bahwa dalam pertemuan tersebut dihadiri oleh SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) dari Pemerintah Kota Tebing Tinggi dan dipimpin oleh Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi yang dihadiri oleh Unsur Kejaksanaan dan Badan Pertanahan Nasional Tebing Tinggi;

22. Bahwa, dalam forum pertemuan tersebut Para Peggugat melalui kuasa hukum sudah menyampaikan beberapa opsi kepada Tergugat bahwa mekanisme untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan tetap dilakukan perpanjangan karena tidak menyalahi peraturan perundang-undangan dan Tergugat dapat memberikan solusi alternatif dengan meningkatkan nilai retribusi pemanfaatan Hak Guna Bangunan melalui surat edaran namun Tergugat tetap ingin mengambilalih bangunan dari pada Para Peggugat untuk dijadikan asset daerah dan disewa kembali oleh Para Peggugat;

23. Bahwa, kemudian Tergugat menerbitkan Objek Sengketa berupa Surat tertanggal 22 Maret 2024 Nomor 100.3/2450/Hkm perihal pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 2 Pasar Baru, bahwa tindakan tersebut menurut Para Peggugat merupakan tindakan sewenang-wenang dari Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mengambil alih ruko dan/atau bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Komplek Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi, terlebih dengan menyatakan peralihan tersebut tanpa adanya

Halaman 21 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



penggantian dalam bentuk apapun dan kemudian membebaskan biaya sewa apabila Para Penggugat jika akan memanfaatkan bangunannya;

24. Bahwa, hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi adalah milik para pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan. Bahkan telah terbit Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Keputusan Walikota Tebing Tinggi tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan. Tergugat tidak dapat dengan serta merta mengambil alih bangunan milik Para Penggugat;

25. Bahwa, dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat mengakibatkan Para Penggugat terancam kehilangan tempat tinggal dan mata pencaharian apalagi sehari-harinya mereka beraktivitas, tinggal, berkantor, berdagang, dan menggantungkan perekonomian di Kawasan tersebut;

26. Bahwa, harus ada kepastian hukum terlebih dahulu terhadap sengketa ini agar Tergugat dan/atau pejabat/aparatur pemerintahan lainnya tidak bertindak sewenang-wenang melakukan pengusiran, pengosongan, pengelolaan, pengambilalihan, dan/atau tindakan lain yang merugikan Para Penggugat dan pemegang hak guna bangunan lainnya di Kawasan tersebut sampai sengketa ini memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

Bahwa, berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :

“Alasan - alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 22 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;"

A. Objek Sengketa Bertentangan

Dengan Peraturan Perundang-undangan

1. Bahwa, Tergugat tidak memberikan atau menerbitkan rekomendasi/ persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Komplek Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi (Hak Pengelolaan Nomor 02 atas nama Pemerintah Daerah Kota Tebing Tinggi) sesuai Surat Para Penggugat dan pemilik ruko lainnya, tetapi justru Tergugat mengirimkan pihak pihak yang tidak dikenal oleh Para Penggugat mendatangi rumah Para Penggugat untuk melakukan penilaian asset yang dimiliki oleh Para Penggugat sendiri tanpa memberitahukan kepada Para Penggugat dan menurut Tergugat adalah tim KPKNL;

Bahwa, tindakan memasuki pekarangan atau rumah tanpa hak tentunya adalah sebagai suatu perbuatan hukum yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan;

2. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah:

"Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;"

Apalagi Tergugat menyatakan akan mengambil alih tanah dan bangunan di Kawasan tersebut tanpa memberikan ganti rugi, sedangkan bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi adalah milik Para Penggugat dan Pemegang Hak Guna Bangunan (Pemilik rumah toko) lainnya yang harus

Halaman 23 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



diperhitungkan nilainya. Para Penggugat menanggung beban kerugian atas kehilangan bangunan miliknya yang diambil alih oleh Tergugat;

Berdasarkan ketentuan di atas terbukti bahwa Objek Sengketa diterbitkan tidak sesuai dengan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara. Sehingga Objek Sengketa dinyatakan tidak sah dan patut untuk dibatalkan atau dicabut;

B. Penerbitan Objek Sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat Materil / Substansial

Tidak ada Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1) Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021

tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah:

“Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;”

2) Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah:

“Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;”

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi Komplek Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani Kota Tebing Tinggi milik Para Penggugat dan Pemegang Hak Guna Bangunan lainnya

Halaman 24 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



masih dapat diperpanjang dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Apalagi tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya yaitu sebagai Rumah dan Tempat Usaha;

C. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum

1. Bahwa, jelas Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa tidak pernah memberikan jawaban sesuai dengan permohonan Para Penggugat melalui Perwakilan Pemilik rumah toko. Tergugat tidak memperhatikan Kepastian Hukum bagi Para Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar, Baru Kota Tebing Tinggi;

2. Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Tergugat, Tergugat tidak pernah mengeluarkan Keputusan secara langsung yang jelas ditujukan kepada Para Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan, Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi. Tergugat baru mengeluarkan Keputusan di sedikit sisa jangka waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan, seakan-akan sengaja agar Para Penggugat dan Pemegang Hak Guna Bangunan lainnya di Kawasan tersebut tidak memiliki pilihan. Sehingga Para Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir pada tanggal 31 Juli 2023 di sisa waktu yang sangat sedikit ini tidak dapat melakukan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunannya di Kantor Pertanahan karena terkendala persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan yaitu Tergugat;

3. Perpanjangan hak sebagaimana Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah :

“Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjut disebut Perpajangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak

Halaman 25 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



tersebut;”

Seharusnya penambahan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan tanpa memberikan dan/atau mengubah syarat-syarat pemberian haknya; Selanjutnya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur;

“Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;”

Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah :

“Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya;”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum sehingga Objek Sengketa patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut;

D. Bertentangan dengan Asas Kemanfaatan

Dalam menerbitkan Objek Sengketa Tergugat tidak memperhatikan manfaat antara kepentingan Pemerintah dengan kepentingan Warga Masyarakat. Para Penggugat dan pemegang Hak Guna Bangunan di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru Kota Tebing Tinggi tersebut. Selama ini para pemilik bangunan telah menempati dan memanfaatkan bangunan di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru Kota Tebing Tinggi sebagaimana hak-hak yang diberikan undang-undang kepada

Halaman 26 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



pemegang hak guna bangunan berdasarkan Pasal 44 Peraturan pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah:

“Pemegang Hak Guna Bangunan berhak :

- a. Menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan dan menyubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Para Penggugat dan Pemegang Hak Guna Bangunan di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar, Baru Kota Tebing Tinggi telah memberikan sumbangsih besar terhadap perputaran dan pertumbuhan ekonomi di Kota Tebing Tinggi. Peruntukkan Kawasan Pusat Pertokoan Tebing Tinggi lebih bermanfaat bagi warga masyarakat terutama pemegang Hak Guna Bangunan di kawasan tersebut;

Terbukti Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan Asas Kemanfaatan sehingga Objek Sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut;

E. Bertentangan dengan Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan Penerbitan Objek Sengketa merupakan bentuk kesewenang-wenangan Tergugat sebagai pemegang kewenangan atas Hak Pengelolaan yang dengan kekuasaannya mengeluarkan Objek Sengketa. Objek Sengketa salah satunya menyatakan :

“Dengan berakhirnya jangka waktu Sertifikat HGB maka Hak atas rumah toko (Ruko) dan/atau bangunan lain yang

Halaman 27 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



diperjanjikan secara langsung beralih sepenuhnya menjadi Hak Pemerintah Kota Tebing Tinggi;”

“Peralihan Hak dari Pemegang Sertifikat HGB kepada Pemerintah Kota Tebing Tinggi tidak dibebani dengan biaya ganti rugi dan/atau biaya lain dalam bentuk apapun yang dibebankan kepada Pemerintah Kota Tebing Tinggi sebagai Pihak yang berhak atas Tanah Hak Pengelolaan dan seluruh Objek yang diperjanjikan yang berdiri di atasnya;”

Sedangkan Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi adalah milik para pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan. Bahkan telah terbit Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Keputusan Walikota Tebing Tinggi tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan. Tergugat tidak dapat dengan serta merta mengambil alih bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;

F. Bertentangan dengan Asas Kepentingan Umum

Tergugat tidak memperhatikan kepentingan umum dalam menerbitkan Objek Sengketa. Pemegang Hak Guna Bangunan di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi adalah warga masyarakat Kota Tebing Tinggi yang menggantungkan kehidupannya di kawasan tersebut. Selama ini Para penggugat dan Pemegang Hak Guna Bangunan di Kawasan tersebut telah menyumbang pertumbuhan ekonomi bagi Kota Tebing Tinggi. Apalagi Pusat Pertokoan tersebut sudah beroperasi sejak lama dan masyarakat Kota Tebing Tinggi mengenal Kawasan tersebut sebagai Pusat Perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Tebing Tinggi. Banyak kepentingan umum yang harus dikorbankan dengan terbitnya Objek Sengketa;

Perpanjangan hak sebagaimana Pasal 1 angka 7 Peraturan

Halaman 28 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah : “Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpajakan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut;” Seharusnya penambahan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan tanpa memberikan dan/atau mengubah syarat-syarat pemberian haknya;

Terbukti Objek Sengketa melanggar Asas Kepentingan Umum, sehingga Objek Sengketa patut dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka telah terbukti Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yaitu :

1. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;
2. Bertentangan dengan Asas Kemanfaatan;
3. Bertentangan dengan Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;
4. Bertentangan dengan Asas Kepentingan Umum;

Bahwa, oleh karenanya telah tepat apabila Objek Sengketa dinyatakan batal atau tidak sah sehingga Tergugat harus menetapkan keputusan baru yang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu :

1. Mencabut Surat Keputusan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang diterbitkan Pejabat Sekretaris Daerah atas nama Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi; dan akan memanfaatkan bangunan milik Para Penggugat sebagai Barang

Halaman 29 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Milik Daerah yang tidak dipisahkan dalam bentuk sewa dengan pengguna BMD sekretariat daerah kota Tebing Tinggi.

2. Menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) baru yang pada intinya memberikan rekomendasi/persetujuan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi, Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 64 ayat (2) Undang- undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan : “Dalam hal keputusan dicabut, harus diterbitkan keputusan yang baru dengan mencantumkan dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB;”

3. Bahwa, Para Penggugat sebagai pencari keadilan patut untuk dilindungi hak-haknya secara hukum atas pelaksanaan putusan aquo yang telah berkekuatan hukum tetap. Para Penggugat harus mendapatkan kepastian hukum berkaitan dengan hak-haknya atas hak guna bangunan diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi. Apalagi sengketa ini bersifat mendesak karena hak guna bangunan tersebut telah berakhir pada tanggal 31 Juli 2023. Kepastian hukum tersebut diwujudkan dengan Tergugat membatalkan Objek Sengketa dan mengeluarkan persetujuan yang pada intinya menyetujui perpanjangan hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota TebingTinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;

VI. DALAM PENUNDAAN

1. Bahwa, sesuai dengan Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :
(2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama

Halaman 30 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;

(3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya;

2. Bahwa, Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat dan Pemegang Hak Guna Bangunan lainnya yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi telah berakhir pada 31 Juli 2023. Diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat mengakibatkan Para Penggugat dan pemegang Hak Guna Bangunan lainnya tidak dapat mengajukan perpanjangan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi, sedangkan Para Penggugat dan pemegang Hak Guna Bangunan lainnya perlu kepastian hukum atas status bangunan mereka apalagi sehari-harinya mereka beraktivitas, berkantor, berdagang, dan menggantungkan perekonomian di Kawasan tersebut;

3. Bahwa, harus ada kepastian hukum terlebih dahulu terhadap sengketa ini agar Tergugat dan/atau pejabat/aparatur pemerintahan lainnya tidak bertindak sewenang-wenang melakukan pengusiran, pengosongan, pengelolaan, pengambilalihan, dan/atau tindakan lain yang merugikan Para Penggugat dan pemegang hak guna bangunan lainnya di Kawasan tersebut sampai sengketa ini memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

4. Bahwa, karena terdapat kepentingan Para Penggugat yang cukup mendesak serta untuk mencegah terjadinya perubahan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan objek sengketa yang sedang dalam proses pemeriksaan Pengadilan, dimana apabila Keputusan TUN yang digugat terlanjur dilaksanakan, tentu akan mempersulit pelaksanaan putusan dikemudian hari apabila putusan

Halaman 31 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



dalam perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dengan ini Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan c. q. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Penetapan Penundaan (SKORSING) Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa, yaitu Surat Keputusan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang diterbitkan Pejabat Sekretaris Daerah atas nama Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Penundaan (SKORSING) terhadap Pelaksanaan Surat Keputusan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru Kota Tebing Tinggi sampai sengketa Tata Usaha ini memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret

Halaman 32 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang diterbitkan Pejabat Sekretaris Daerah atas nama Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi; dan akan memanfaatkan bangunan milik Para Penggugat sebagai Barang Milik Daerah yang tidak dipisahkan dalam bentuk sewa dengan pengguna BMD sekretariat daerah kota Tebing Tinggi;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Surat Keputusan Pejabat Wali kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang diterbitkan Pejabat Sekretaris Daerah atas nama Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi; dan akan memanfaatkan bangunan milik Para Penggugat sebagai Barang Milik Daerah yang tidak dipisahkan dalam bentuk sewa dengan pengguna BMD sekretariat daerah kota Tebing Tinggi;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Tergugat telah mengajukan jawabannya yang diterima oleh Majelis Hakim melalui persidangan elektronik (e-Court) pada tanggal 15 Mei 2024 yang isi selengkapnya sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kewajiban Pemegang Hak Pengelolaan (HPL)

- Bahwa Pemerintah Kota Tebing Tinggi adalah pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 02/Pasar Baru yang tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD) Pemerintah Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2/Pasar Baru, maka Pemerintah Kota Tebing Tinggi diberikan kewenangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

Halaman 33 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

"Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

- a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
- c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian;

- Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) penerbitannya haruslah berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hal ini juga berlaku terhadap permohonan para Penggugat perkara *aquo* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : "Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan";

- Bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) Para Tergugat di atas Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Tebing Tinggi, maka Pemerintah Kota Tebing Tinggi mempunyai kewenangan untuk menggunakan/memanfaatkan untuk pelaksanaan keperluan tugas dari Pemerintah Kota Tebing Tinggi termasuk juga dengan pihak ketiga untuk kepentingan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD), sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana disebutkan dalam :

1. Pasal 81

Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. KSP;

Halaman 34 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



d. BGS atau BSG; dan

e. KSPI;

2. Pasal 82 :

Mitra pemanfaatan meliputi :

a. penyewa, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Sewa;

b. peminjam pakai, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Pinjam Pakai;

c. mitra KSP, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk KSP;

d. mitra BGS/BSG, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk BGS/BSG; dan

e. mitra KSPI, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk KSPI;

3. Pasal 113 :

(4) Pihak lain yang dapat menyewa barang milik daerah, meliputi :

a. Badan Usaha Milik Negara;

b. Badan Usaha Milik Daerah;

c. Swasta, dan

d. Badan hukum lainnya.

(5) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, antara lain:

a. perorangan;

b. persekutuan perdata;

c. persekutuan firma;

d. persekutuan komanditer;

e. perseroan terbatas;

f. lembaga/organisasi internasional/asing;

g. yayasan; atau

h. koperasi.



- Bahwa selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 2/Pasar Baru yang merupakan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi, maka Tergugat adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, yang menyebutkan : "Gubernur/Bupati/Wali Kota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah";
- Bahwa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah, Tergugat juga berkewajiban melakukan pengamanan Barang Milik Daerah yang dalam penguasaannya tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, yang menyebutkan : "Pengelola barang, pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya";
- Bahwa oleh karenanya selaku pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah dengan kewajiban pengamanan terhadap Barang Milik Daerah yang diimban oleh Tergugat, terbitnya Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru yang dilandasi Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 adalah sah adanya;

Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

- Bahwa dalam gugatan Para Penggugat yang menjadi objek sengketa adalah Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru;

Halaman 36 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan diajukannya gugatan para Penggugat pada pokoknya karena Tergugat tidak menerbitkan rekomendasi/persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama para Penggugat yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2023, dan ada yang berakhir Hak Guna Bangunannya tanggal 5 Agustus 2023 di atas Hak Pengelolaan Nomor 02/Pasar Baru atas nama Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Jend. Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa kemudian para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi kepada Tergugat melalui :
 1. Surat Permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend. Ahmad Yani, Kel. Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 5 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/2023;
 2. Surat Permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend. Ahmad Yani, Kel. Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 10 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/20023;
 3. Surat Permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Kawasan Pertokoan Jalan Letjend. Ahmad Yani, Kel. Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 12 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/20023;
- Bahwa akan tetapi terhadap permohonan dari para Penggugat tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan suatu keputusan berupa rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan;
- Bahwa oleh karenanya Tergugat berpendapat gugatan para Penggugat adalah kabur karena menjadikan Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/ Pasar

Halaman 37 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Baru sebagai objek gugatan, akan tetapi yang dijadikan alasan-alasan gugatan adalah tidak diterbitkannya Surat Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas tanah Pemerintah Kota Tebing Tinggi oleh Pj. Wali Kota Tebing Tinggi sehingga objek gugatannya menjadi tidak jelas;

- Bahwa merujuk ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang menyebutkan :

ayat (1) : "Apabila badan atau pejabat tata usaha negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan keputusan tata usaha negara.";

ayat (2) : "Jika suatu badan atau pejabat tata usaha negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan, adapun jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka badan atau pejabat tata usaha negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan dimaksud.";

adalah lebih logis Penggugat semestinya mempersoalkan objek sengketa yang diperkarakan adalah Keputusan tata Usaha Negara yang fiktif (negatif) yang tidak dikeluarkan oleh Tergugat dalam memberikan rekomendasi/perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan para Penggugat;

M a k a :

Berdasarkan seluruh dalil-dalil Eksepsi (sanggahan) dalam Eksepsi diatas, cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa perkara ini untuk menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijkeveerklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat melanggar ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

Halaman 38 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- a.1. Bahwa Tergugat tidak memberikan atau menerbitkan rekomendasi/persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan para Penggugat di atas Hak Pengelolaan Nomor : 02/Pasar Baru atas nama Pemerintah Kota Tebing Tinggi di Komplek Pertokoan Jalan Jend. Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi sesuai surat Penggugat dan pemilik toko lainnya, tetapi justru Tegugat mengirimkan pihak lain yang tidak dikenal oleh para Penggugat mendatangi rumah para Pengugat untuk melakukan penilaian asset yang dimiliki oleh para Penggugat sendiri tanpa memberitahukan kepada para Penggugat dan menurut para Penggugat adalah Tim KPKNL;
- a.2. Bahwa penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang bersifat materil/substansi. Tidak ada perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan melanggar ketentuan :
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan, "Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk paling lama jangka waktu 20 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun;
 - Pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan, "Dalam hal hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, maka

Halaman 39 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



jangka waktu perpanjangan dan pembaharuan hak dapat diberikan apabila tanah telah digunakandan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian hak;

b. Asas-Asas umum pemerintahan yang baik :

- Bertentangan dengan Asas kepastian hukum sehingga objek sengketa patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut;
- Bertentangan dengan Asas kemanfaatan sehingga objek sengketa patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut;
- Bertentangan dengan Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;
- Bertentangan dengan Asas kepentingan umum sehingga objek sengketa patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut;

2. Bahwa terhadap dalil-dalil para Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan Jawaban sebagai berikut :

a. Diterbitkannya Objek Sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku :

- Bahwa Tergugat perlu meluruskan dalil-dalil yang disampaikan oleh para Penggugat terkait kronologis dan kepemilikan hak atas bangunan yang saat ini dikelola dan dikuasai oleh para Penggugat yang berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa Pemerintah Kota Tebing Tinggi adalah pemilik yang menguasai atas tanah negara yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani, Kota Tebing Tinggi. Untuk memberi nilai tambah terhadap tanah yang dikuasai tersebut pada tahun 1971 Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Tebing Tinggi saat itu mengikat perjanjian dengan Direktur CV. Bangun Raya untuk

Halaman 40 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



membangun 18 (delapan belas) buah toko bertingkat sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 02 Juli 1971 yang dalam perjanjian tersebut dipersyaratkan CV. Bangun Raya membangun 18 (delapan belas) buah toko bertingkat ukuran 4 m x 15 m, membangun 23 (dua puluh tiga) buah kios permanen ukuran 3 m x 3 m, dan membangun sebuah taman air mancur ukuran 8 m x 16 m dengan trotoar lebar 1,50 m;

- Bahwa dalam perjanjian antara Pemerintah Kota Tebing Tinggi dengan CV. Bangun Raya dipersyaratkan seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan seluruhnya ditanggung oleh CV. Bangun Raya dengan ketentuan CV. Bangun Raya berhak untuk menerima uang sewa dari pihak ketiga selama 25 tahun. Selanjutnya setelah berakhirnya masa 25 tahun dengan sendirinya pihak pertama (Pemerintah Kota Tebing Tinggi) berhak sebagai pemilik dan berhak untuk menyewakan secara langsung kepada pihak ketiga;

- Bahwa atas penguasaan tanah negara oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Tebing Tinggi tersebut, pada tahun 1979 oleh Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi saat itu diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 2/Pasar Baru atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Tebing Tinggi;

- Bahwa pada tahun 1981, di atas tanah HPL Nomor : 2/Pasar Baru tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi diterbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 132 sampai dengan HGB Nomor 147 tertanggal 14 Februari 1981 untuk jangka waktu selama 20 tahun sesuai dengan perjanjian;

- Bahwa dengan berakhirnya HGB Nomor 132 sampai dengan HGB Nomor 147, pada tahun 2003 HGB

Halaman 41 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



yang telah berakhir tersebut kemudian diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun sebagaimana perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003, tanggal 30 April 2003 antara Pemerintah Kota Tebing Tinggi selaku pemegang HPL Nomor : 2/Pasar Baru dengan 18 (delapan belas) orang pemegang HGB lama yang telah berakhir dan diantaranya adalah 12 (dua belas) orang para Penggugat perkara aquo;

- Bahwa merujuk kepada perjanjian antara Pemerintah Kota Tebing Tinggi dengan CV. Bangun Raya tanggal 02 Juli 1971, maka saat ini Tergugat adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas objek bangunan toko bertingkat (ruko) sebanyak 18 (delapan belas) unit yang terletak di Jalan Jend. Ahmad Yani, Kota Tebing Tinggi yang saat ini diantaranya masih dikelola oleh para Penggugat sebanyak 13 (tiga belas) unit;

- Bahwa selanjutnya dengan akan berakhirnya Hak Guna Bangunan yang dimiliki 18 (delapan belas) pemegang Hak Guna Bangunan yang didalamnya terdapat 12 (dua belas) orang para Penggugat yang berlokasi di Jalan Jend. Ahmad Yani, Kota Tebing Tinggi, Pemerintah Kota Tebing Tinggi sebagaimana Surat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 640/9420/BU/2021 tertanggal 24 Desember 2021 telah memberitahukan kepada para Penggugat dan pemegang Hak Guna Bangunan lainnya, bahwasannya Pemerintah Kota Tebing Tinggi tidak akan memperpanjang Hak Guna Bangunan, karena Pemerintah Kota Tebing Tinggi akan memanfaatkan Barang Milik Daerah tersebut dengan cara sewa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri

Halaman 42 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- Bahwa menindaklanjuti Surat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 640/9420/BU/2021 tanggal 24 Desember 2021, selanjutnya pada hari Rabu, tanggal 14 Juni 2023 melalui Surat Plt. Sekretaris Daerah Nomor : 005/4077/Sekre tertanggal 12 Juni 2023, Pemerintah Kota Tebing Tinggi mengundang 18 (delapan belas) pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang didalamnya terdapat 12 (dua belas) orang para Penggugat yang akan berakhir HGB nya tanggal 31 Juli 2023 dan tanggal 5 Agustus 2023. Pada pertemuan tersebut disampaikan bahwa Pemerintah Kota Tebing Tinggi tidak akan memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor 845 sampai dengan Nomor 862 tetapi akan dilakukan dalam bentuk sewa yang besar nilai sewanya akan dinilai dan dihitung oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan akan diprioritaskan kepada pemegang HGB sebelumnya dan para Pemegang HGB pada umumnya merespon positif terhadap kebijakan tersebut;

- Bahwa selanjutnya melalui Surat Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor : 028/7092/BU tertanggal 11 September 2023 disampaikan kembali kepada pemegang HGB, jika Pemerintah Kota Tebing Tinggi sedang mempersiapkan mekanisme dan administrasi penyewaan bangunan ruko;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Nopember 2023 Pemerintah Kota Tebing Tinggi kembali mengundang pemegang HGB Nomor 845 sampai dengan Nomor 862 melalui Surat Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor : 005/8873/BU, pada

Halaman 43 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



pertemuan tersebut oleh Pemerintah Kota Tebing Tinggi disampaikan terkait besaran sewa Ruko berdasarkan hasil penilaian KPKNL dan memberikan waktu kepada pemegang HGB selama 10 (sepuluh) hari kerja untuk mengajukan permohonan sewa kepada Pemerintah Kota Tebing Tinggi.

- Bahwa adapun alasan Tergugat tidak memberi rekomendasi/perpanjangan atas Hak Guna Bangunan atas 18 (delapan belas) unit yang didalamnya termasuk 13 (tiga belas) unit atas nama para penggugat sudah beralasan dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dengan pertimbangan para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan cidera janji terhadap Hak Guna Bangunan para Penggugat yang telah berakhir tersebut yang berada di atas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 2/Pasar Baru yang merupakan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa perbuatan melawan hukum dan dan cidera janji para Penggugat adalah telah menyewakan kembali kepada pihak ketiga/pihak lain dan terdapat juga para Penggugat yang telah menjadikan objek Hak Guna Bangunannya menjadi Jaminan Hutang atau dibebani Hak Tanggungan atau dialihkan penguasaannya, dimana perbuatan para Penggugat tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari Tergugat;
- Bahwa perbuatan para Penggugat tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan : "setiap perbuatan hukum termasuk

Halaman 44 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan terhadap hak atas tanah diatas hak pengelolaan memerlukan rekomendasi pemegang hak pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan tanah”;

- Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Penggugat tersebut telah secara nyata diakui oleh para Penggugat sebagaimana dalam gugatan pada angka romawi IV Mengenai Kepentingan Para Penggugat Yang Dirugikan, pada halaman 10 point 3 yang menyatakan, “..... dan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan cara melalui mekanisme jual beli.....”;

- Bahwa menjadikan objek Hak Guna Bangunan diatas tanah HPL Nomor : 2/Pasar Baru milik Tergugat sebagai objek jual beli adalah perbuatan yang tidak pernah diketahui atau mendapatkan rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan;

- Bahwa perbuatan melawan hukum dengan menjadikan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan hutang juga dilakukan oleh Penggugat II, pada halaman 13 point 14 yang menyatakan, “..... Penggugat II, diminta oleh Bank Negara Indonesia Cabang Tebing Tinggi untuk melunasi kreditnya di bank.”;

- Bahwa menjadikan objek Hak Guna Bangunan diatas tanah HPL Nomor : 2/Pasar Baru milik Tergugat menjadi jaminan hutangnya di Bank Negara Indonesia (BNI) Cabang Tebing Tinggi, dimana perbuatan para Penggugat dan menjadikan Hak Guna Bangunan sebagai objek hak tanggungan atau kredit yang dilakukan oleh para Penggugat juga tidak pernah

Halaman 45 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



diketahui atau mendapatkan rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan;

- Bahwa alasan selanjutnya yang menyebabkan Tergugat tidak memberikan rekomendasi/perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat terhadap 18 (delapan belas) unit yang didalamnya termasuk 13 (tiga belas) unit atas nama para Penggugat adalah guna tertib pengelolaan Barang Milik Daerah sesuai dengan :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah; dan
3. Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

b. Tentang para Penggugat salah dalam menyebutkan rekomendasi atau persetujuan HGB diatas HPL yang dimohonkan;

- Bahwa pada halaman 16, point 11 menyebutkan: "Bahwa, kemudian para Penggugat mengajukan permohonan rekomendasi kepada Tergugat melalui :

1. Surat permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di kawasan Pertokoan Jalan Letjen Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 05 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/2023;

Halaman 46 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



2. Surat permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di kawasan Pertokoan Jalan Letjen Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 10 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/2023;

3. Surat permohonan Rekomendasi/Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tebing Tinggi di kawasan Pertokoan Jalan Letjen Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kota Tebing Tinggi tertanggal 12 Juli 2023 Nomor 34/LF-AAS/V/2023;

- Bahwa dalam suratnya, para Penggugat salah dalam menyebutkan jenis rekomendasi/persetujuan yang dimohonkan kepada Tergugat, karena tidak mungkin akan terjadi pemberian rekomendasi/persetujuan perpanjangan dua kali terhadap Hak Guna Bangunan yang sama di atas Hak Pengelolaan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan : "Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.";

- Bahwa Hak Guna Bangunan yang telah berakhir dan saat ini dipegang oleh para Penggugat adalah perpanjangan berdasarkan Hak Guna Bangunan yang lama yang telah mendapatkan persetujuan perpanjangannya berdasarkan Surat Perjanjian Nomor :

Halaman 47 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003, yang diantaranya :

1. HGB No. 846/Pasar Baru atas nama TJUNG JONG adalah perpanjangan dari HGB No. 659/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Tjung Jong);
2. HGB No. 847/Pasar Baru atas nama RUSLI adalah perpanjangan dari HGB No. 136/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Rusli);
3. a. HGB No. 848/Pasar Baru atas nama YAP ENG TAT yang telah beralih kepemilikannya kepada Johan Chandra berdasarkan Jual Beli adalah perpanjangan dari HGB No. 158/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan

Halaman 48 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Yap Eng Tat);

b. HGB No. 849/Pasar Baru atas nama SUTINA yang telah beralih kepemilikannya kepada Johan Chandra berdasarkan Jual Beli adalah perpanjangan dari HGB No. 139/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Sutina);

4. HGB No. 850/Pasar Baru atas nama TIO JAM HOA adalah perpanjangan dari HGB No. 137/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Tio Jam Hoa;

5. HGB No. 851/Pasar Baru atas nama YENNY adalah perpanjangan dari HGB No. 812/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah

Halaman 49 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Yenni);

6. HGB No. 852/Pasar Baru atas nama ONG KOEI GOAT adalah perpanjangan dari HGB No. 146/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ong Koei Goat;

7. HGB No. 853/Pasar Baru atas nama INDRA WIJAYA adalah perpanjangan dari HGB No. 134/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Indra Wijaya;

8. HGB No. 854/Pasar Baru atas nama AGUS GUNAWAN adalah perpanjangan dari HGB No. 141/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Agus Gunawan;

Halaman 50 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



9. HGB No. 855/Pasar Baru atas nama HSU BIE KHING adalah perpanjangan dari HGB No. 786/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Hsu Bie Khing;

10. HGB No. 856/Pasar Baru atas nama DARWIN YUSUF adalah perpanjangan dari HGB No. 830/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Darwin Yusuf;

11. HGB No. 858/Pasar Baru atas nama MINA SRI adalah perpanjangan dari HGB No. 132/Pasar Baru berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Mina Sri;

12. HGB No. 862/Pasar Baru atas nama JHON ELLENI yang telah beralih kepemilikannya kepada Herwinhan Chandra berdasarkan Jual Beli adalah perpanjangan dari HGB No. 197/Pasar Baru

Halaman 51 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2003 tentang Atas Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Sebagian Tanah Hak Pengelolaan No. 2/Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 30 April 2003 antara H. Irham Taufik, SH (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Jhon Elleni);

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, pada Pasal 3 ayat (1) disebutkan : "penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah HPL kepada pihak ketiga oleh pemegang HPL wajib dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis antara pihak pemegang HPL dan pihak ketiga yang antara lain memuat tentang jangka waktu pemberian hak atas tanah tersebut serta kemungkinan untuk memperpanjangnya;

- Bahwa adalah salah para Penggugat yang telah berakhir Hak Guna Bangunannya menafikkan tanggung jawab Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan Nomor 2/Pasar Baru sebagaimana para Penggugat sampaikan pada halaman 18 point 17 : "Bahwa, sebagai pemegang Hak Pengelolaan harusnya Tergugat cukup menilai tanah yang dikelola oleh Tergugat bukan dengan menilai bangunan yang dimiliki oleh para tergugat, bahwa para Penggugat tidak pernah memiliki/menandatangani perjanjian dengan Tergugat terhadap kepemilikan Hak Guna Bangunan tersebut yang menyatakan bahwa jika haknya berakhir akan

Halaman 52 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



diambil alih oleh Tergugat, dan sepengetahuan para Penggugat jika Hak Guna Bangunan berakhir maka haknya diperbaharui dan diperpanjang bukan memintanya untuk disewa dan dijadikan sebagai pemasukan bagi Pemerintah Daerah Kota Tebing Tinggi (Tergugat);

- Bahwa dalil para Penggugat diatas tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak disertai pengetahuan tentang penerbitan, perpanjangan, dan pembaharuan hak terhadap Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga dapat menyesatkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

c. Terbitnya Objek Sengketa telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.

- Bahwa Tergugat adalah Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2/Pasar Baru yang tercatat sebagai Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi dan terdaftar sebagai asset Pemerintah Kota Tebing Tinggi;

- Bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karenanya Pemerintah Kota Tebing Tinggi mempunyai hak untuk mengatur Hak Pengelolaan yang telah diberikan negara kepada Pemerintah Kota Tebing Tinggi, dalam hal ini Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2/Pasar Baru;

- Bahwa selaku pemegang HPL Nomor 2/Pasar Baru, maka Pemerintah Kota Tebing Tinggi diberikan kewenangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Halaman 53 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi :”Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

- a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - c. menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa karena Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2/Pasar Baru yang tercatat sebagai Barang Milik Daerah, maka Pemerintah Kota Tebing Tinggi mempunyai kewenangan untuk menggunakan/memanfaatkan untuk pelaksanaan keperluan tugas dari Pemerintah Kota Tebing Tinggi termasuk juga dengan pihak ketiga untuk kepentingan pemanfaatan Barang Milik Daerah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana disebutkan dalam :

1. Pasal 81

Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. KSP;
- d. BGS atau BSG; dan
- e. KSPI;

2. Pasal 82 :

Halaman 54 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Mitra pemanfaatan meliputi :

- a. penyewa, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Sewa;
- b. peminjam pakai, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk Pinjam Pakai;
- c. mitra KSP, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk KSP;
- d. mitra BGS/BSG, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk BGS/BSG; dan
- e. mitra KSPI, untuk pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk KSPI;

3. Pasal 113 :

(4) Pihak lain yang dapat menyewa barang milik daerah, meliputi :

- a. Badan Usaha Milik Negara;
- b. Badan Usaha Milik Daerah;
- c. Swasta, dan
- d. Badan hukum lainnya.

(5) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat

(4) huruf c, antara lain:

- a. perorangan;
- b. persekutuan perdata;
- c. persekutuan firma;
- d. persekutuan komanditer;
- e. perseroan terbatas;
- f. lembaga/organisasi internasional/asing;
- g. yayasan; atau
- h. koperasi.

Halaman 55 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- Bahwa selaku pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 2/Pasar Baru yang merupakan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi, maka Tergugat adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, yang menyebutkan : “Gubernur/Bupati/Wali Kota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah” dan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyebutkan : “Wali Kota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah”;
- Bahwa selaku pemegang kekuasaan pengelolaan atas Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi HPL Nomor 2/Pasar Baru, wewenang dan tanggung jawab Tergugat adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, yang menyebutkan : “Pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab :
 - a. menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - b. menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
 - c. menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah;

Halaman 56 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- d. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah;
- e. mengajukan usul pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
- f. menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya;
- g. berupa sebagian tanah dan/atau bangunan selain tanah dan/atau bangunan; dan
- h. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Kerjasama Penyediaan Infrastruktur;

- Bahwa adalah kewajiban Tergugat untuk melakukan pengamanan HPL Nomor 2/Pasar Baru sebagai Barang Milik Daerah Kota Tebing Tinggi sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 yang menyebutkan :” Pengelola barang, pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya”;

- Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat sebagai menjalankan kewajiban pengamanan HPL Nomor 2/Pasar Baru adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, yang menyebutkan :” Pengamanan Barang Milik

Halaman 57 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum”;

- Bahwa karena sesuai dengan kewenangan yang ada pada Tergugat yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka terbitnya putusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo berupa Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
- Bahwa Para Penggugat juga harus ingat manakala Para Penggugat adalah sebagai pemegang HGB berada diatas tanah HPL No. 02/Pasar Baru adalah Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi, bukan diatas tanah miliknya sendiri atau bukan diatas tanah yang langsung dikuasai oleh negara;

C. DALAM PENUNDAAN

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tidak terdapat kepentingan-kepentingan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan para Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa berupa Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru merupakan pemberitahuan kepada para Penggugat untuk mengosongkan Ruko di atas bangunan diatas Hak

Halaman 58 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Pengelolaan Nomor 02/Pasar Baru yang telah berakhir haknya, sehingga sudah sepatutnya para Penggugat untuk mengosongkannya, apalagi bangunan Ruko adalah milik Pemerintah Kota Tebing Tinggi sebagaimana Perjanjian tanggal 2 Juli 1971 antara dahulu Pemerintah Daerah Tingkat II Tebing Tinggi sekarang Pemerintahan Kota Tebing Tinggi dengan CV. Bangun Raya;

2. Bahwa tidak terdapat kerugian yang dialami oleh para Penggugat dengan diterbitkannya Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/ Pasar Baru, justru sebaliknya Tergugat yang mengalami kerugian materiil karena para Penggugat masih memanfaatkan, menyewakan kembali kepada pihak ketiga, menjadikannya objek hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir tersebut;

M a k a :

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian diatas, baik dalam eksepsi dan jawaban, cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Penundaan

Menyatakan menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/ Pasar Baru yang dimohonkan para Penggugat;

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 59 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



2. Menyatakan sah Surat Penjabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/ Pasar Baru;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Penggugat telah mengajukan replik atas jawaban Tergugat yang diterima oleh Majelis Hakim melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 29 Mei 2024, dan terhadap replik tersebut Tergugat telah mengajukan duplik melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 12 Juni 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-70, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat dari Pj. Sekretaris Daerah Tebing Tinggi Nomor : 100.3/250/Hkm, Hal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru tanggal 22 Maret 2024; (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tjung Jong (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rusli (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Johan Chandra (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tio Jam Hoa (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yenny (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ong Koei Goat (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Indra Wijaya (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Agus

Halaman 60 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gunawan (fotokopi sesuai dengan asli);
- 10 Bukti P-10 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hsu Bie
. Khing (fotokopi sesuai dengan asli);
- 11 Bukti P-11 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Darwin
. Yusuf (fotokopi sesuai dengan asli);
- 12 Bukti P-12 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Mina Sri
. (fotokopi sesuai dengan asli);
- 13 Bukti P-13 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Herwinhan
. Chandra (fotokopi sesuai dengan asli);
- 14 Bukti P-14 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 846
. Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota
Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
dengan asli);
- 15 Bukti P-15 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 847, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
fotokopi);
- 16 Bukti P-16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 848, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai dengan
asli);
- 17 Bukti P-17 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 849, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai dengan
asli);
- 18 Bukti P-18 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 850, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
fotokopi);
- 19 Bukti P-19 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 851, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
fotokopi);
- 20 Bukti P-20 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 852, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai

Halaman 61 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- fotokopi);
- 21 Bukti P-21 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 853
. Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota
Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
dengan asli);
- 22 Bukti P-22 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 854, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai dengan
asli);
- 23 Bukti P-23 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 855, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
fotokopi);
- 24 Bukti P-24 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 856, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
fotokopi);
- 25 Bukti P-25 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 858, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai
fotokopi);
- 26 Bukti P-26 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 862, Kelurahan
. Pasar Baru, Kecamatan Padang Hulu, Kota Tebing
Tinggi, Provinsi Sumatera Utara (fotokopi sesuai dengan
asli);
- 27 Bukti P-27 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 34/LF-
. AAS/V/2023, Perihal : Permohonan Rekomendasi
Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) tanggal 05
Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 28 Bukti P-28 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 36/LF-
. AAS/V/2023, Perihal : Permohonan Audensi tanggal 12
Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 29 Bukti P-29 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 36/LF-
. AAS/V/2023, Perihal : Permohonan Rekomendasi
Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) tanggal 17

Halaman 62 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 30 Bukti P-30 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 37/LF-AAS/VII/2023, Perihal : Persetujuan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) tanggal 27 Juli 2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 31 Bukti P-31 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 41/ADM-AAS/XI/2023, Perihal : Keberatan Atas Kebijakan Pemerintah Kota Tebing Tinggi tanggal 29 November 2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 32 Bukti P-32 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 1/LF-AAS/II/2024, Perihal : Keberatan Atas Kebijakan Pj Walikota Tebing Tinggi tanggal 26 Februari 2024 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 33 Bukti P-33 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 2/LF-AAS/III/2024, Perihal : Keberatan ke 2 Atas Kebijakan Pj Walikota Tebing Tinggi tanggal 4 Maret 2024 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 34 Bukti P-34 : Surat dari kuasa hukum Penggugat No. 03/LF-AAS/III/2024, Perihal : Keberatan Atas Kebijakan Pj Walikota Tebing Tinggi tanggal 4 Maret 2024 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 35 Bukti P-35 : Surat dari Walikota Tebing Tinggi, Nomor : 640/9420/BU/2021, Perihal : Pemberitahuan Kepada Pemegang HGB Ruko di Jl. A. Yani Kota Tebing Tinggi, tanggal 24 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 36 Bukti P-36 : Surat dari Plt. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi, Nomor : 001/4077/Sekre, Perihal : Undangan Rapat tanggal 12 Juni 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 37 Bukti P-37 : Surat dari Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi, Nomor : 028/7092/BU, Perihal : Pemberitahuan tanggal 11 September 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 38 Bukti P-38 : Surat dari Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi, Nomor : 005/8873/BU, Perihal : Undangan (fotokopi sesuai fotokopi);
- 39 Bukti P-39 : Surat dari Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi,
- Halaman 63 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

- . Nomor : 005/8373/BU, Perihal : Undangan (fotokopi sesuai fotokopi);
- 40 Bukti P-40 : Surat dari Ub. Kepala Bagian Kota Tebing Tinggi, Nomor : 640/9519/BU, Perihal : Syarat Pendaftaran Sewa, tanggal 8 Desember 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 41 Bukti P-41 : Surat dari Pj. Walikota Tebing Tinggi, Nomor : 180/10055/Hkm/2023, Hal : Tanggapan Atas Keberatan, tanggal 27 Desember 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 42 Bukti P-42 : Surat dari Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi, Nomor : 100.3/2234/Hkm/2024, Hal : Undangan, tanggal 15 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 43 Bukti P-43 : Tanda Daftar Perusahaan Perusahaan Perorangan (PO), tanggal 27 Nopember 2015 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 44 Bukti P-44 : Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor : 29/DU.0671/DPM-PTSP/2017, tanggal 27 September 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 45 Bukti P-45 : Izin Gangguan Nomor : 35/DU.0586/DPM-PTSP/2017. Tanggal 27 September 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 46 Bukti P-46 : Akta Jual Beli No. 90/2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 47 Bukti P-47 : Akta Jual Beli No. 313/2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 48 Bukti P-48 : Bukti Pembayaran PPH Via Kantor Pos Kode Billing 017129039411128 atas nama Sutina (fotokopi sesuai dengan asli);
- 49 Bukti P-49 : Bukti Pembayaran Pajak Cetakan Kode Billing PPH DJP No. A17223593488 atas nama Sutina (fotokopi sesuai dengan asli);
- 50 Bukti P-50 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : SKET-961/PHTB/WPJ.26/KP.0103/2019, tanggal 26 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 51 Bukti P-51 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas

Halaman 64 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

- . Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Johan Chandra (fotokopi sesuai dengan asli);
- 52 Bukti P-52 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Sutina (fotokopi sesuai dengan asli);
- 53 Bukti P-53 : Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 64/III/KIMPRASWIL/2024 atas nama Sutina tanggal 29 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 54 Bukti P-54 : Bukti Pembayaran PPH Via Kantor Pos Kode Billing 017129029702611 atas nama Sutina (fotokopi sesuai dengan asli);
- 55 Bukti P-55 : Bukti Pembayaran Pajak Cetakan Kode Billing PPH DJP No. A1722358923 atas nama Sutina (fotokopi sesuai dengan asli);
- 56 Bukti P-56 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Johan Chandra (fotokopi sesuai dengan asli);
- 57 Bukti P-57 : Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor : 63/III/KIMPRASWIL-Tahun 2024 atas nama Yap Eng Tat tanggal 29 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 58 Bukti P-58 : Akta Jual Beli No. 1/2006 tanggal 6 Januari 2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 59 Bukti P-59 : Akta Jual Beli No. 2/2006 tanggal 6 Januari 2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
- 60 Bukti P-60 : Akta Jual Beli No. 45/JB/1987, tanggal 11 Maret 1987; (fotokopi sesuai fotokopi);
- 61 Bukti P-61 : Surat dari kuasa hukum Penggugat tanggal 5 Juli 2023, perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 34/LF-AAS/V/2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 62 Bukti P-62 : Surat dari kuasa hukum Penggugat tanggal 27 Juli 2023, perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 38/LF-AAS/VII/2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
- 63 Bukti P-63 : Surat dari kuasa hukum Penggugat tanggal 29 November 2023, perihal : Keberatan Atas Kebijakan

Halaman 65 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

- Pemerintah Kota Tebing Tinggi No. 41/ADM-AAS/XI/2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
64. Bukti P-64 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi tanggal 7 Juli 2023, perihal : Permohonan Rekomendasi Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) No. HP.02.01/609-12.76.300/VII/2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
65. Bukti P-65 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Ad Informandum);
66. Bukti P-66 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Ad Informandum);
67. Bukti P-67 : Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Penjabat Gubernur, Penjabat Bupati, Dan Penjabat Walikota (Ad Informandum);
68. Bukti P-68 : Denah 18 Ruko Di Jl. Ahmad Yani Tebing Tinggi (fotokopi sesuai dengan asli);
69. Bukti P-69 : Sertipikat Hak Milik No. 749 atas nama Kie Weng Hoa alias Ganniel Kielsen tanggal 20-2-2001 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
70. Bukti P-70 : Foto ruko yang bersertipikat Hak Milik (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat juga telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-23, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Perjanjian Nomor : 2986/4 tanggal 02 Juli 1971; (fotokopi sesuai fotokopi);
2. Bukti T-2 : Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2, Pasar Baru atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Tebing Tinggi, Tanggal 18 Januari 1979 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3-A : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas

Halaman 66 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Tjung Jong) tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);

4. Bukti T-3-B : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Rusli) tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
5. Bukti T-3-C : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Yap Eng Tat) tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
6. Bukti T-3-D : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Sutina) tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
7. Bukti T-3-E : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi)

Halaman 67 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- dengan Tio Jam Hoa 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
8. Bukti T-3-F : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Yenny) tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
9. Bukti T-3-G : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ong Koei Goat tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
10. Bukti T-3-H : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Indra Wijaya tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
11. Bukti T-3-I : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Agus Gunawan tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
12. Bukti T-3-J : Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham

Halaman 68 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Hsu Bie Khing tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
13. Bukti T-3-K : Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Darwin Yusuf tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
14. Bukti T-3-L : Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Mina Sri tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
15. Bukti T-3-M : Surat Perjanjian Nomor : 030/3224/BU/2023 Tentang Perpanjangan Hak Guna Bnagunan (HGB) Atas Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/ Pasar Baru Pemerintah Kota Tebing Tinggi antara H. Irham Taufik, S.H (Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi) dengan Ny. Emmy Beru Sembiring Meliala (Kuasa dari Jhon Elleni) tanggal 30 April 2003; (fotokopi sesuai fotokopi);
16. Bukti T-4-A : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 846/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Tjung Jong (fotokopi sesuai fotokopi);
17. Bukti T-4-B : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 847/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Rusli (fotokopi sesuai fotokopi);
18. Bukti T-4-C : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 848/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Sutisna yang telah beralih kepemilikannya kepada Johan Chandra (fotokopi sesuai fotokopi);
19. Bukti T-4-D : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 849/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Yap Eng Tat yang telah

Halaman 69 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- beralih kepemilikannya kepada Johan Chandra (fotokopi sesuai fotokopi);
20. Bukti T-4-E : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 850/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Tio Jam Hoa (fotokopi sesuai fotokopi);
 21. Bukti T-4-F : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 851/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Yenni (fotokopi sesuai fotokopi);
 22. Bukti T-4-G : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 852/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Ong Koei Goat (fotokopi sesuai fotokopi);
 23. Bukti T-4-H : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 853/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Indra Wijaya (fotokopi sesuai fotokopi);
 24. Bukti T-4-I : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 854/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Agus Gunawan (fotokopi sesuai fotokopi);
 25. Bukti T-4-J : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 855/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Hsu Bie Khing (fotokopi sesuai fotokopi);
 26. Bukti T-4-K : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 856/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Darwin Yusuf (fotokopi sesuai fotokopi);
 27. Bukti T-4-L : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 858/Pasar Baru tanggal 01-08-2003 atas nama Mina Sri (fotokopi sesuai fotokopi);
 28. Bukti T-4-M : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 862/Pasar Baru tanggal 06-08-2003 atas nama Jhon Elleni yang telah beralih kepemilikannya kepada Herwinhan Chandra (fotokopi sesuai fotokopi);
 29. Bukti T-5 : Buku Inventaris Tanah Dan Bangunan-Bangunan Tahun 2001 (fotokopi sesuai dengan asli);
 30. Bukti T-6 : Surat Walikota Tebing Tinggi Nomor : 640/9420/BU/2021, tanggal 24 Desember 2021, Perihal : Pemberitahuan Kepada Pemegang HGB Ruko di Jl. A. Yani Kota Tebing Tinggi (fotokopi sesuai

Halaman 70 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

- dengan asli);
31. Bukti T-7 : Surat Plt. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor : 005/4077/Sekre, tanggal 12 Juni 2023, Perihal : Undangan Rapat kepada Pemegang HGB (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti T-8 : Surat Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor : 028/7092/BU, tanggal 11 September 2023, Perihal : Pemberitahuan kepada Pemegang HGB (fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti T-9 : Surat Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor : 005/10055/BU, Perihal : Undangan kepada Pemegang HGB (fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti T-10 : Surat Pj. Walikota Tebing Tinggi Nomor : 180/9420/Hkm/2023, tanggal 27 Desember 2023, Hal : Undangan kepada Law Firm Asrul Anwar Siagian, S.H.M.H.CRA & Associaters (kuasa hukum para Penggugat (fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti T-11 : Surat Pj. Walikota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2234/Hkm/2024, tanggal 15 Maret 2024, Hal : Undangan kepada Law Firm Asrul Anwar Siagian, S.H.M.H.CRA & Associaters (kuasa hukum para Penggugat (fotokopi sesuai dengan asli);
36. Bukti T-12 : Surat Pj. Sekretaris Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor : 100.3/2450/Hkm, tanggal 22 Maret 2024, Hal : Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru Kepada Pemegang HGB (fotokopi sesuai dengan asli);
37. Bukti T-13 : Salinan Akta Legalisasi/Waarmerring, Nomor 273/PTTSDBT/VI/2023, tanggal 16 Juni 2023, antara Hsu Bie Khing/Jimmy Joe dengan Sayidina Me (fotokopi sesuai fotokopi);
38. Bukti T-14-A : Tanda Terima (Kwitansi) tanggal 8 Mei 2003; (fotokopi sesuai dengan asli);
39. Bukti T-14-B : Tanda Terima (Kwitansi) tanggal 8 Mei 2003; (fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti T-14-C : Tanda Terima (Kwitansi) tanggal 8 Mei 2003;

Halaman 71 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Bukti T-14-D : (fotokopi sesuai dengan asli);
Kwitansi Penyerahan Uang dari Ong Koen Goat, tanggal 8 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
42. Bukti T-14-E : Kwitansi Penyerahan Uang dari Tio Jam Hwa, tanggal 8 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
43. Bukti T-14-F : Kwitansi Penyerahan Uang dari Indra Wijaya, tanggal 8 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
44. Bukti T-14-G : Kwitansi Penyerahan Uang dari Agus Gunawan, tanggal 8 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti T-14-H : Kwitansi Penyerahan Uang dari Hsu Bie King, tanggal 8 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
46. Bukti T-14-I : Kwitansi Penyerahan Uang dari Darwin Yusuf, tanggal 8 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
47. Bukti T-15 : Perjanjian Sewa Barang Milik Daerah Antara Pemerintah Kota Tebing Tinggi Dengan PT. BANK PAN INDONESIA Tbk, Tentang Sewa Bangunan Gedung Ruko Jalan Ahmad Yani Milik Pemerintah Kota Tebing Tinggi Nomor : 660/400/Sekre. Nomor : 006/PEM/EXT/24 tanggal 9 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti T-16 : Foto Plang " TANAH INI MILIK PEMERINTAH KOTA TEBING TINGGI RUMAH RUKO " (Cetak Foto);
49. Bukti T-17 : Sketsa Lokasi HPL No.2/Pasar Baru Dan Bangunan Yang Ada Diatasnya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
50. Bukti T-18 : Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) B Peralatan Dan Mesin (fotokopi sesuai dengan asli);
51. Bukti T-19 : Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 8 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Ad Informandum);
52. Bukti T-20 : Surat dari Plh. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar Nomor : S-559/KNL.0202/2023, tanggal 24 Juli 2023, Hal : Penyampaian Penilaian Nilai Wajar atas Sewa Barang Milik Daerah pada Pemerintah Kota Tebing Tinggi (sesuai dengan asli);
53. Bukti T-20-A : Laporan Penilaian Nomor : LAP-0003/1/PRO-01/KNL.0202/07/02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Halaman 72 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 17 dan Ruko Nomor 18, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);

54. Bukti T-20-B : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0004/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 16, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);

55. Bukti T-20-C : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0005/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 14 dan Ruko Nomor 15, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);

56. Bukti T-20-D : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0006/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 12 dan Ruko Nomor 13, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);

57. Bukti T-20-E : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0007/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 11, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad

Halaman 73 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023, (sesuai dengan asli);

58. Bukti T-20-F : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0008/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 10, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);
59. Bukti T-20-G : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0009/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 9, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);
60. Bukti T-20-H : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0010/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 8, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);
61. Bukti T-20-I : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0011/1/PRO-01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023, Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor 7, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);
62. Bukti T-20-J : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0012/1/PRO-

Halaman 74 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- 01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023,
Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor
5 dan Ruko Nomor 6, Pemerintah Kota Tebing Tinggi,
Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru,
Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi,
Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli
2023 (sesuai dengan asli);
63. Bukti T-20-K : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0013/1/PRO-
01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023,
Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor
4, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani,
Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi
Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara,
Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);
64. Bukti T-20-L : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0014/1/PRO-
01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023,
Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor
1, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, Jalan Ahmad Yani,
Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Tebing Tinggi
Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara,
Tanggal Penilaian 14 Juli 2023 (sesuai dengan asli);
65. Bukti T-20-M : Laporan Penilaian, Nomor : LAP-0015/1/PRO-
01/KNL.0202/07.02.01/2023, Tanggal : 21 Juli 2023,
Sewa Tanah dan Bangunan, Bangunan Ruko Nomor
2 dan Ruko Nomor 3, Pemerintah Kota Tebing Tinggi,
Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru,
Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi,
Provinsi Sumatera Utara, Tanggal Penilaian 14 Juli
2023 (sesuai dengan asli);
66. Bukti T-21 : NOTULA dan Dokumen Rapat hari/tanggal : Rabu,
14 Juni 2023, Acara : Rapat Pertemuan dengan Para
Pemegang HGB Ruko di Jalan Ahmad Yani Kota
Tebing Tinggi, (sesuai dengan asli);
67. Bukti T-22 : NOTULA dan Dokumen Rapat hari/tanggal : Rabu,

Halaman 75 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



23 November 2023, Acara : Sosialisai Mekanisme Sewa HGB Ruko di Jalan Ahmad Yani Kota Tebing Tinggi, (sesuai dengan asli);

68. Bukti T-23 : NOTULA dan Dokumen Rapat hari/tanggal : Selasa, 19 Maret 2024, Acara : Sosialisai Mekanisme Sewa HGB Ruko di Jalan Jend. Ahmad Yani Atas Kebijakan Pemerintah Kota Tebing Tinggi Tidak Memperpanjang HGB, (sesuai dengan asli);

Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Para Penggugat

1. IRPAN NASUTION

- Bahwa saksi tinggal di sekitar ruko-ruko tersebut sejak tahun 1963;
- Bahwa objek sengketa di Jln. Ahmad Yani;
- Bahwa sepengetahuan saksi, ruko-ruko yang ada di Jln. Ahmad Yani tersebut sekitar tahun 1998 sudah ada;
- Bahwa ruko-ruko itu dijadikan tempat usaha, tempat tinggal;
- Bahwa saksi dulu menjabat sebagai kepling disana;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai informasi pada saat tahun 2021 atau tahun 2022 ada HPL diatas tanah yang menjadi objek sengketa ini;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa mereka mengalihkan ruko-ruko tersebut kepada orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rumah adalah milik yang punya rumah sedangkan tanah milik Pemko;
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu milik Pemko karena ada plangnya disitu;

2. RIANTO HASAHATAN SITORUS

- Bahwa saksi tinggal di Jalan Kapten F. Tendean gang hidayat 3 sekitar sekitar 40 meter;
- Bahwa saksi tinggal disitu sewaktu masih berumur 2 (dua tahun);
- Bahwa pekerjaan saksi adalah tukang parkir;

Halaman 76 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- Bahwa sepengetahuan saksi, ruko-ruko yang ada di Jln. Ahmad Yani ini mulai dari Bank Panin sampai lampu merah, tempat usaha dan rumah;
 - Bahwa sepengetahuan saksi mereka berusaha di sana sebelum tahun 1998;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, ruku tersebut tidak pernah dialihkan atau disewakan oleh Bpk. Rusli;
 - Bahwa yang saksi tahu bangunan ruko dekat tempat saksi bekerja itu ada sekitar 10 (sepuluh) ruko;
 - Bahwa sepengetahuan saksi bangunan kios itu milik Pemko;
 - Bahwa saksi pernah melihat ada plang dekat ruko-ruko itu, dekat Panin Bank;
 - Bahwa tulisan yang ada di plang itu adalah Tanah ini milik Pemko;
- Untuk Keterangan Saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Saksi pada tanggal 17 Juli 2024;

Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Tergugat

1. SYAFRI AMRI SIREGAR

- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah aset Pemerintah Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa yang menjadi aset dari Pemerintah Kota Tebing adalah tanah dan bangunannya diatur dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016;
- Bahwa kalau sudah menjadi aset daerah, tidak bisa lagi dibuat suatu perjanjian baru atau perpanjangan HGB dan harus disewa karena aset tersebut sudah menjadi milik Pemko Tebing Tinggi, oleh karena pemanfaatan selanjutnya dengan cara menyewa;
- Bahwa perjanjian baru dengan sewa bedanya adalah jangka waktunya, sewa itu setiap 5 (lima) tahun diperpanjang dan dapat meningkatkan pendapatan daerah;

Halaman 77 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- Bahwa diantara 18 HGB itu ada yang menyewa kepada Pemko yaitu Bank Panin selama 5 tahun;
- Bahwa ruko-ruko tersebut ada yang disewakan oleh pemilik HGB kepada orang lain;
- Bahwa setelah berakhir HGB tersebut pada tahun 2023, pemilik ruko-ruko itu ada mengajukan permohonan untuk rekomendasi perpanjangan;
- Bahwa terhadap permohonan perpanjangan HGB tersebut Pemko tidak setuju dan tetap dilakukan secara sewa;

2. ERU ARDIAN PASMA

- Bahwa saksi pernah ditugaskan untuk menyampaikan pemberitahuan kepada kurang lebih 18 orang pemegang SHGB diatas HPL 02 yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani Kota Tebing Tinggi yang pada pokoknya surat itu menyatakan bahwa mekanisme pemanfaatan aset dilakukan tidak dengan memperpanjang atau memberikan rekomendasi perpanjangan HGB tetapi melalui mekanisme pemanfaatan sewa;
- Bahwa mereka masih menempati ruko-ruko tersebut sampai sekarang;
- Bahwa diberikan tenggang waktu selama 1 (satu) untuk mengosongkan ruko-ruko

tersebut;

- Bahwa sampai sekarang ruko-ruko tersebut belum dikosongkan;

Untuk Keterangan Saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Saksi pada tanggal 31 Juli 2024;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 12 Juli 2024;

Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya melalui persidangan elektronik (*e-Court*) pada tanggal 28 Agustus 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 78 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas yang pada prinsipnya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat oleh Para Penggugat agar dinyatakan batal atau tidak sah adalah:

- Surat Keputusan Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 15 Mei 2024 pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik, yang pada pokoknya membantah dalil gugatan Para Penggugat dan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut Para Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 29 Mei 2024 yang diajukan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat menanggapi Replik tersebut dengan Duplik tertanggal 12 Juni 2024 pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-70, kemudian Tergugat mengajukan bukti tertulisnya yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-23;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang saksi dan Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Halaman 79 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat masing-masing telah menyerahkan kesimpulan tertanggal 28 Agustus 2024, pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan perkara ini, terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formal gugatan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, sebagaimana ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah Pihak yang menurut keterangannya sebagai pihak yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dari diterbitkannya Objek sengketa *a quo*, yang disertai bukti-bukti yang telah Majelis Hakim terima pada persidangan yang terbuka untuk umum, oleh karenanya Para Penggugat sebagai pihak yang memiliki kepentingan dari terbitnya objek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan tersebut diatas;

Menimbang, sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengetahui Objek Sengketa *a quo* pada tanggal 2 April 2024 pada saat Para Penggugat sedang melakukan mediasi di Pengadilan Negeri Medan, dan sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Para Penggugat, Para Penggugat telah mengajukan Keberatan kepada Tergugat tertanggal 4 Maret 2024 namun

Halaman 80 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga batas waktu penyampaian Jawaban Keberatan selama 10 hari kerja sebagaimana ketentuan yang mengaturnya, Tergugat belum juga menanggapi Keberatan Para Penggugat tersebut, oleh karenanya Para Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya objek sengketa a quo mengajukan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tanggal 19 Maret 2024;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Para Penggugat dalam mendaftarkan gugatannya masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang yang mengaturnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 56 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

(1) Gugatan harus memuat:

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

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

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mencantumkan identitas para pihak yaitu Pihak Penggugat, dan Pihak Tergugat yang memiliki kepentingan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga telah memuat secara jelas apa yang menjadi Objek Sengketa serta telah menguraikan secara jelas apa saja yang menjadi dasar dan alasan Para Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat telah memenuhi ketentuan yang mengatur mengenai identitas para pihak dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini;

Menimbang, oleh karena syarat formal gugatan telah dipenuhi oleh Para Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap pemeriksaan perkara ini, untuk itu sebelum

Halaman 81 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu
Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat terhadap gugatan Para Penggugat, sesuai dengan surat jawabannya tersebut diatas, pada pokoknya terdapat maksud dan tujuan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat;

Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena Para Penggugat dalam positanya mempermasalahkan mengenai penerbitan rekomendasi/persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat yang berakhir pada tanggal 31 Juli 2023 dan tanggal 5 Agustus 2023 diatas Hak Pengelolaan Nomor 02/Pasar Baru oleh Tergugat di Kawasan pertokoan Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Pasar Baru Kota Tebing Tinggi sedangkan yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara ini merupakan Pemberitahuan Pengosongan Bangunan sehingga Objek Sengketa menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa mengenai objek Sengketa yang tidak jelas didalam posita dan petitum gugatan Para Penggugat yang merupakan bagian dari kelayakan gugatan, di Pengadilan Tata Usaha Negara dikenal adanya lembaga pemeriksaan persiapan yang didasari ketentuan Pasal 63 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan:

- 1)-----*Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas.*
- 2)*Dalam pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud tersebut, Hakim wajib :*



- a. Memberi nasihat kepada penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu 30 hari;
- b. Dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan.

3)-----Apabila dalam jangka waktu 30 hari penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka Hakim menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

4)-----Terhadap putusannya tidak dapat digunakan upaya hukum, tetapi dapat diajukan gugatan baru.

Menimbang, bahwa tujuan diadakannya lembaga Pemeriksaan Persiapan ialah untuk melengkapi dan memperbaiki gugatan yang kurang jelas dengan data-data yang diperlukan, oleh karena itu Pemeriksaan Persiapan berfungsi untuk mengimbangi dan mengatasi kesulitan Para Penggugat memperoleh data/ informasi yang dibutuhkan dimana data/ informasi tersebut berada dalam kekuasaan Badan/ Pejabat pemerintahan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat mengenai gugatan kabur, Majelis Hakim telah membaca dan memahami apa yang menjadi dasar dan alasan gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya dan setelah melewati proses pemeriksaan persiapan Majelis Hakim memandang gugatan Para Penggugat telah cukup sehingga gugatan dinyatakan layak untuk diperiksa dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil eksepsi mengenai gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) tidak berdasar hukum dan selayaknya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang diperoleh selama pemeriksaan persidangan ditemukan sebagai berikut:

Halaman 83 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat menurut keterangannya dalam surat gugatannya adalah pemilik bangunan yang di atasnya terbit Objek Sengketa;
 - Bahwa Objek Sengketa berupa Surat Keputusan Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan di atas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama Para Penggugat;
 - Bahwa Penggugat adalah pihak yang menguasai tanah Objek Sengketa berdasarkan:
 1. Penggugat I sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 846 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 2, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 353/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Tjung Jong (Bukti P-14= Bukti T-4A);
 2. Penggugat II sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 847 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 3, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 354/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Rusli (Bukti P-15= Bukti T-4B);
 3. Penggugat III sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 848 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 90/2019 tertanggal 28 Juni 2019 dibuat dihadapan Khairun Nisya, S.H., selaku PPAT dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 849 berlokasi di Jalan Jenderal Ahamd Yani yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 313/201 tertanggal 27 Desember 2017 dibuat dihadapan Khairun Nisya, S.H., selaku PPAT Kota Tebing Tinggi atas nama Johan Chandra (Bukti P-16= Bukti T-4C);
 4. Penggugat IV sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 850 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli
- Halaman 84 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN*



2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 6, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 357/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Tio Jam Hoa (Bukti P-18= Bukti T-4E);

5. Penggugat V sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 851 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 7, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 358/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Yenny (Bukti P-19= Bukti T-4F);

6. Penggugat VI sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 852 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 8, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 359/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Ong Koei Goat (Bukti P-20= Bukti T-4G);

7. Penggugat VII sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 853 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 9, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 360/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Indra Wijaya (Bukti P-21= Bukti T-4H);

8. Penggugat VIII sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 854 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut10, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 361/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Agus Gunawan (Bukti P-22= Bukti T-4I);

9. Penggugat IX sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 855 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 11, Surat Ukur

Halaman 85 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 362/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Hsu Bie Khing (Bukti P-23= Bukti T-4J);

10. Penggugat X sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 856 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 12, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 363/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Darwin Yusuf (Bukti P-24= Bukti T-4K);

11. Penggugat XI sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 858 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 17 Juli 2003, Nomor: 02.550.1-02 16-2003, Nomor Urut 14, Surat Ukur tertanggal 3 Juli 2003, Nomor 366/Pasar Baru/2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Mina Sari (Bukti P-25= Bukti T-4L);

12. Penggugat XII sebagai pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 862 berlokasi di Jalan Jenderal Ahmad Yani berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1/2006 tertanggal 6 Januari 2006 dibuat dihadapan Susanna Intan, S.H., selaku PPAT Kota Tebing Tinggi atas nama Herwinhan Chandra (Bukti P-26= Bukti T-4M);

- Bahwa dalam memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut Para Penggugat telah membayar dalam jumlah tertentu (Bukti T-14A s.d T-14 I);

- Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga memenuhi kewajiban dalam hal membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (Bukti P-48 s.d P-56);

- Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat dalam memperoleh bangunan yang menjadi tempat tinggal dan berusaha tersebut juga telah membayar sejumlah harga kepada pihak Developer;

- Bahwa jangka waktu yang ditentukan sebagaimana aturan yang berlaku, Para Penggugat sebagai pemegang Hak atas setiap hak

Halaman 86 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



hak guna bangunan tersebut berlaku selama 20 tahun dan yang kemudian dapat diperpanjang;

- Bahwa atas perolehan hak yang diberikan Tergugat kepada Para Penggugat tersebut telah di pergunakan atau dimanfaatkan oleh Para Penggugat sesuai dengan tujuan dan manfaatnya sebagai tempat tinggal sekaligus menjadi tempat usaha Para Pihak;

- Bahwa masing-masing Para Penggugat memperoleh Hak Guna Bangunan tersebut pada tahun 2003 dan sebagaimana peraturan yang mengaturnya maka hak guna bangunan tersebut berakhir pada tahun 2023;

- Bahwa kemudian Para Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan 3 (tiga) kali secara tertulis kepada tergugat, yaitu:

1. Tanggal 5 Juli 2023, mengenai rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan (Bukti P-27);
2. Tanggal 12 Juli 2023, mengenai permohonan audiensi (Bukti P-28);
3. Tanggal 27 Juli 2023, mengenai rekomendasi perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Bukti P-29);

- Bahwa atas tindakan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan surat Nomor: 005/8373/BU tertanggal 23 Nopember 2023 kepada Para Penggugat yang isinya sebagai berikut:

1. Masa Hak Guna Bangunan yang dimohonkan perpanjangan oleh Para Penggugat telah habis jangka waktu penggunaannya;
2. Tergugat tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan yang dimohonkan tersebut karena akan dimanfaatkan dalam bentuk sewa;

- Bahwa selanjutnya terhadap permasalahan hukum diatas, Tergugat telah mengundang Para Penggugat untuk membahas mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan;

- Bahwa pada akhirnya Tergugat menerbitkan Objek Sengketa berupa Surat Keputusan Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan

Halaman 87 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama Para Penggugat (Bukti T-12);

- Bahwa kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang didaftarkan di Kepaniteraan Penghadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 19 Maret 2024;
- Bahwa pada pemeriksaan Persiapan Tergugat menunjukkan Objek Sengketa kepada Majelis Hakim;
- Bahwa terhadap Objek Sengketa yang baru diketahui pada saat Pemeriksaan Persiapan tersebut, maka Upaya Keberatan yang telah dilakukan Para Penggugat pada tanggal 4 Maret 2024 yang mana isi dari keberatan Para Penggugat juga mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi kepentingan Para Penggugat yang dirugikan;

Menimbang, bahwa dari Pemeriksaan Setempat yang di laksanakan pada tanggal 12 Juli 2024 ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat bertempat tinggal diatas tanah HPL berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki masing-masing Penggugat;
- Bahwa Tergugat mengakui keberadaan Para Penggugat yang bertempat tinggal di atas Tanah HPL yang dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa sebagaian dari Para Penggugat juga menggunakan bangunan tersebut selain sebagai tempat tinggal juga di pergunakan untuk tempat usaha;
- Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat dilakukan, Para Penggugat masih bertempat tinggal di atas lahan Objek Sengketa;
- Bahwa Objek Sengketa masih belum dilaksanakan oleh Tergugat oleh karena masih ada sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta hukum tersebut, diatas tanah objek sengketa telah terbit Surat Keputusan Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal

Halaman 88 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama Para Penggugat;;

Menimbang, bahwa idealnya secara hukum tidak sepatutnya suatu tindakan pemerintah dilakukan tanpa sosialisasi yang jelas dan berdasar hukum serta tidak merugikan kepentingan umum atau pun Masyarakat;

Menimbang, bahwa adapun pertemuan yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan Para Penggugat tidak dapat dinilai bahwa pertemuan tersebut merupakan sosialisasi terhadap terbitnya Objek Sengketa, demikian dari pada itu terhadap pertemuan yang dilakukan Tergugat dengan Para Penggugat, menurut Para Penggugat tidak menjawab kebutuhan Para Penggugat terhadap permohonan Para Penggugat terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir untuk selanjutnya mendapat perpanjangan dari Tergugat (Bukti T-21 dan T-22);

Menimbang, bahwa terhadap tindakan Tergugat tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* tidak mempertimbangkan lebih lanjut bagaimana keberadaan atau nasib Para Penggugat yang secara tiba-tiba harus meninggalkan kediaman yang selama ini menjadi tempat tinggal dan tempat berusaha Para Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim menilai Tindakan Tergugat tersebut tidak didasarkan dengan prosedur penerbitan Objek Sengketa sebagaimana aturan mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat merupakan Pemerintah Kota Tebing Tinggi yang oleh Jabatannya diberikan Kewenangan untuk menjalankan pemerintahan Kota Tebing Tinggi sebagaimana aturan yang mengaturnya termasuk Pengelolaan Terhadap Tanah HPL sesuai peruntukannya, termasuk mengelola asset milik Pemerintah Kota Tebing Tinggi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penerbitan Objek Sengketa *a quo* merupakan kewenangan Tergugat;

Menimbang, bahwa jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam pasal 37 ayat (1) Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

Halaman 89 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



“(1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.”

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut, perolehan jangka waktu hak guna bangunan telah diatur sampai kepada jangka waktu terhadap perpanjangannya, Para Penggugat yang telah mendapatkan hak guna bangunan pada tahun 2003 telah menjalani perolehan hak guna bangunan selama 20 tahun lamanya hingga telah berakhir pada tahun 2023, akan tetapi sebagaimana ketentuan yang mengatur bahwa hak guna bangunan dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 tahun, maka dengan demikian Para Penggugat masih dapat memperoleh kesempatan untuk mendapatkan hak tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.*
- (2) Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.*
- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah:
 - a. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi;*
 - b. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi.**
- (4) Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.*
- (5) Perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*

Halaman 90 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa pembaruan hak guna bangunan sebagaimana yang diatur dalam ayat (2) peraturan tersebut, dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa jangka waktu berakhirnya hak guna bangunan Para Penggugat pada tahun 2023, sedangkan waktu untuk mengajukan pembaruan hak guna bangunan masih sampai pada tahun 2025, oleh karenanya Para Penggugat masih memiliki kesempatan untuk mengajukan pembaruan hak guna bangunan;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pada ayat (4) peraturan diatas, jangka waktu pembaruan hak guna bangunan dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan pemberian haknya, selama pemeriksaan perkara a quo, baik selama persidangan, pemeriksaan setempat dan keterangan saksi yang telah didengar pada persidangan yang terbuka untuk umum, bahwa Para Penggugat telah memanfaatkan dan telah menggunakan tanah dan bangunan yang diberi hak tersebut sebagaimana rumah tinggal dan sekaligus sebagai tempat berusaha Para Penggugat dan telah sesuai dengan pemberian haknya;

Menimbang, bahwa Hak Guna Bangunan dapat diperoleh sebagaimana yang diatur dalam pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

“(1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:

- a. *tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;*
- b. *syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;*
- c. *pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;*
- d. *tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan*
- e. *tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.*



(2) Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.”

Menimbang, bahwa pasal diatas mengatur bahwa pemegang hak guna bangunan dapat memperpanjang atau memperbarui hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan dengan mengajukan permohonan kepada pemegang hak pengelolaan (Tergugat) dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Para Penggugat telah mengajukan permohonan untuk memperbarui hak guna bangunan tersebut akan tetapi Tergugat tidak menjawab permohonan Para Penggugat melainkan kemudian menerbitkan objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa mengenai hapusnya hak guna bangunan telah diatur dalam ketentuan pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

“Hak guna bangunan hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau pedanjaan pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 3. cacat administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;

Halaman 92 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



- f. *dicabut berdasarkan Undang-Undang;*
- g. *ditetapkan sebagai Tanah Telantar;*
- h. *ditetapkan sebagai Tanah Musnah;*
- i. *berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau*
- j. *pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.*

Menimbang, bahwa dari uraian ketentuan diatas, terhadap Para Penggugat yang masih memiliki maksud untuk memperbaiki hak guna bangunan tersebut sebagaimana uraian fakta hukum diatas, majelis Hakim menilai bahwa pasal 46 huruf a yang dimaksud dapat di kesampingkan apabila masih ada jangka waktu yang dapat diberikan untuk memperbaiki hak guna bangunan yang oleh peraturan masih diatur terhadap hal tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat memiliki kesempatan untuk memperbaiki hak guna bangunan terhadap bangunan yang berada diatas tanah HPL milik Tergugat sepanjang apa yang menjadi syarat atau ketentuan terhadap hak tersebut dapat dipenuhi oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai substansi Objek Sengketa yang mana tindakan pengosongan bangunan yang berdasarkan pada Hak Guna Bangunan yang juga telah dimohonkan perpanjangan jangka waktu oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa tidak dibantah keberadaannya oleh Tergugat baik dalam persidangan maupun pada saat Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa juga diakui penerbitannya oleh Tergugat berdasarkan bukti-bukti dari Sertipikat Hak Guna Bangunan yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi (Bukti P-14 s.d P-26 = Bukti T-16 s.d T-28);

Menimbang, bahwa Penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat (Bukti P-1 = Bukti T-12) sebagaimana yang telah diperiksa selama persidangan,

Halaman 93 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



bahwa dalam uraian Objek Sengketa tidak dicantumkan dengan jelas apa yang menjadi pertimbangan dan dasar hukum dari Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam hal menerbitkan Objek Sengketa tidak memperhatikan ketentuan yang mengatur mengenai hak dari Para Penggugat terhadap hak guna bangunan yang selama ini Para Penggugat kuasai terutama mengenai membaruan hak guna bangunan yang masih memiliki jangka waktu untuk diperoleh oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah beberapa kali melakukan permohonan untuk memerrbarui hak guna bangunan tersebut dan juga telah melakukan pertemuan dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa adapun pertemuan yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat hanya membahas mengenai pengosongan bangunan diatas tanah HPL milik Tergugat dan mengabaikan permohonan Para Penggugat mengenai Pembaruan hak guna bangunan yang masih memiliki jangka waktu untuk diberikan Tergugat kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara *a quo*, Tergugat tidak dapat menguraikan dengan jelas apa yang menjadi alasan bagi Tergugat yang tidak memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk Para Penggugat yang telah melakukan permohonan pembaruan hak guna bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat hanya tetap pada dalilnya bahwa Tergugat tidak akan memberikan hak guna bangunan kepada Para Penggugat dan tidak dapat membuktikan bahwa ada kepentingan yang sangat mendesak yang apabila tidak dilakukan akan mengakibatkan keadaan yang dapat membahayakan atau akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Tergugat;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan yang diketahui berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat yang menjelaskan bahwa Para Penggugat telah mendiami bangunan tersebut selama hak guna bangunan tersebut diberikan dan tidak pernah menelantarkan bangunan tersebut (Berita cara saksi Penggugat);

Halaman 94 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa dari fakta dipersidangan juga di dapati keterangan mengenai Para Penggugat yang telah lama mendiami bangunan diatas tanah HPL milik Tergugat, yang telah bertempat tinggal dan melakukan usaha sebagai mata pencarian bagi kehidupan Para Penggugat oleh karenanya sangat tidak adil apabila dalam waktu yang sangat singkat harus melakukan pengosongan bangunan;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat dalam pokok perkara Jawaban yang menyebutkan tidak ada lagi pemberian perpanjangan hak guna bangunan setelah berakhir jangka waktunya, Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya Tergugat dapat menjelaskan bahwa terhadap perpanjangan hak guna bangunan yang telah berakhir dapat dimohonkan pembaruan hak guna bangunan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat yang menyebutkan bahwa dengan berakhirnya hak guna bangunan tersebut maka Tergugat mempunyai kewenangan untuk melakukan pemanfaatan barang milik daerah, dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa jangka waktu hak guna bangunan Para Penggugat belum berakhir seluruhnya karena masih memiliki kesempatan untuk memperbarui hak guna bangunan tersebut sebagaimana ketentuan yang mengaturnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat yang menyebutkan bahwa Tergugat sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berkewajiban untuk melakukan pengamanan terhadap barang milik daerah, dari dalil tersebut Majelis Hakim memandang bahwa dalam perkara *a quo* tidak terdapat keadaan yang membahayakan Tergugat atas tanah HPL yang di miliki Tergugat, sehingga Tergugat beralasan hukum untuk menyebutkan bahwa Tergugat harus melakukan pengamanan barang milik negara tersebut dalam hal ini adalah tanah HPL milik Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap berakhirnya jangka waktu perpanjangan hak guna bangunan tersebut, oleh peraturan diberikan waktu untuk melakukan permohonan pembaruan hak guna bangunan selama 2 (dua) tahun setelah masa perpanjangan hak guna bangunan berakhir, akan tetapi

Halaman 95 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



sebelum jangka waktu tersebut berakhir Tergugat menerbitkan Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati fakta hukum dan bukti-bukti para pihak serta mendengarkan keterangan saksi, Majelis Hakim menilai bahwa sebagai pemerintah kota Tebing Tinggi, selayaknya dan/atau seharusnya Tergugat lebih mengedepankan kepentingan Masyarakat yang membutuhkan sikap dan/atau tindakan hukum ataupun kebijakan dari pemerintahnya untuk mendapatkan perlindungan terutama menyangkut kelangsungan hidup masyarakatnya

Menimbang, bahwa Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik lahir dari praktik penyelenggaraan negara dan dapat dijadikan dasar untuk menjalankan pemerintahan dan penyelenggaraan negara yang baik dan layak untuk menghindari tindakan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai penyelenggara negara dari tindakan penyalahgunaan wewenang, tindakan sewenang-wenang, dan/atau tindakan melampaui wewenangnya, maupun kelalaian lainnya;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim menilai tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa telah bertentangan dengan Azas Kemanfaatan Hukum yang menghendaki bahwa sepatutnya Tergugat memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk memperoleh pembaruan terhadap hak guna bangunan sebagaimana jangka waktu yang masih dapat diberikan Tergugat kepada Para Penggugat, sehingga sebagaimana azas kemanfaatan yang melandasi tindakan pemberian penggunaan tanah yang dapat memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan Masyarakat yang mana azas ini pula dapat mendukung rasa keadilan dan kepastian hukum terhadap kesejahteraan Masyarakat khususnya terhadap tempat tinggal bagi kelangsungan hidup Masyarakat yang membutuhkannya;

Menimbang, bahwa indikator dari tindakan Tergugat dalam azas ini adalah Tergugat sejak awal dalam penerbitan Objek Sengketa tidak dengan teliti dan tidak memberikan informasi yang sebenar-benarnya terhadap hak guna bangunan yang masih dalam jangka waktu pemberian pembaruan hak

Halaman 96 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



guna bangunan bagi Para Penggugat sehingga menjadi permasalahan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap orang atau Masyarakat;

Menimbang, bahwa kemudian azas kepastian hukum menghendaki tindakan Pejabat Tata Usaha dalam menerbitkan keputusannya wajib mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan dalam penyelenggara negara, azas ini juga menghendaki keputusan yang diterbitkan harus jelas bagi yang bersangkutan sehingga tidak memberikan arti yang samar ataupun bias;

Menimbang, bahwa kepastian hukum yang diharapkan adalah tindakan Tergugat yang dapat memberikan rasa keteraturan, keamanan dan kepercayaan yang sesuai kepada Masyarakat terhadap keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yang pada akhirnya Tergugat disetiap tindakannya haruslah berlandaskan peraturan yang berlaku dengan mewujudkan stabilitas hukum terhadap hak-hak yang seharusnya diterima oleh Masyarakat dan tidak sebaliknya dapat merugikan Masyarakat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat dalam menerbitkan keputusannya tidaklah berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karena Tergugat dalam penerbitan keputusannya tidak menjalankan prosedur penerbitan yang seharusnya dalam perkara ini dilakukan dan dapat menjadi bukti bahwa proses penerbitan keputusan lazimnya harus dilandasi dengan alasan yang jelas dan mengedepankan kepentingan Masyarakat sehingga dengan jelas pula dapat diketahui bagaimana keputusan tersebut beralasan hukum untuk diterbitkan dan memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat yang memiliki hak yang dalam perkara ini adalah pembaruan hak guna bangunan diatas tanah HPL milik Tergugat;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu, keberadaan Para Penggugat yang sudah menguasai dan mengusahakan bangunan tersebut dalam jangka waktu yang lama haruslah menjadi pertimbangan bagi Majelis hakim untuk memberikan kepastian terhadap daya Upaya yang dilakukan Para Penggugat dalam mempertahankan haknya;

Halaman 97 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai bahwa untuk mencapai tujuan dari kemanfaatan hukum dalam perkara ini maka penegakan hukum tidak boleh mengesampingkan pengorbanan ataupun daya Upaya yang telah dilakukan Masyarakat dalam mempertahankan haknya, yang dalam perkara ini Tergugat tidak boleh merugikan kepentingan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian Azas-Azas Umum Pemerintahan yang baik tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan Tergugat dalam menerbitkan keputusannya tidak memperhatikan peraturan yang mengatur mengenai prosedur permohonan perolehan pembaruan Hak Guna Bangunan diatas tanah HPL Tergugat, yang dalam pembuktiannya juga tidak menunjukkan adanya proses hukum yang jelas dan beralasan hukum serta adanya hal yang mendesak untuk kepentingan umum dari penerbitan Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa apabila terhadap penerbitan Objek Sengketa tidak ada peraturan yang mengaturnya secara tegas, selayaknya Tergugat membuat suatu tata cara proses dokumentasi terhadap rangkaian prosedur penerbitan Objek Sengketa untuk memberikan kepastian terhadap suatu penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang terbit sesuai kewenangan yang melekat pada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, demi mencapai tujuan hukum yang berkeadilan serta memiliki manfaat oleh karenanya beralasan hukum terhadap Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Pemeriksaan Persidangan, dan fakta-fakta hukum yang ada disertai bukti-bukti yang menunjukkan kegiatan hukum dari para pihak tersebut serta kesaksian para saksi, dan Pemeriksaan Setempat, maka sesuai ketentuan Pasal 100 dan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan, bahwa:

Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian

Halaman 98 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim;

Atas dasar ketentuan Undang-Undang tersebut terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketa hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan masalah hukum dalam perkara ini antara Para Penggugat dengan Tergugat sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tidak dipertimbangkan, dan terhadap bukti-bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan, maka merujuk pada ketentuan yuridis Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dalam sengketa *a quo* haruslah dibebankan kepada Tergugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan lain yang berkaitan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama Para Penggugat;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Pejabat Wali Kota Tebing Tinggi Nomor 100.3/2450/Hkm tanggal 22 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan

Halaman 99 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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

Pengosongan Bangunan diatas HPL Nomor 02/Pasar Baru atas nama Para Penggugat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.441.000,- (tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada hari **Kamis**, tanggal **5 September 2024**, oleh kami **FATIMAH NUR NASUTION,S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **DEBORA D. R. PARAPAT, S.H., M.Kn.**, dan **MARIA PINGKAN TELEW, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari **Rabu**, tanggal **11 September 2024** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **MOLANA SEMBIRING, A.md.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dan dengan

dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd

DEBORA D. R. PARAPAT, S.H., M.KN.

ttd

MARIA PINGKAN TELEW, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

FATIMAH NUR NASUTION, S.H.

Halaman 100 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/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)



PANITERA PENGGANTI

ttd

MOLANA SEMBIRING, A.md

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
2. Alat Tulis Kantor (ATK)	Rp.	230.000,00
3. Panggilan	Rp.	71.000,00
4. Meterai	Rp.	10.000,00
5. Redaksi	Rp.	10.000,00
6. PNBP Panggilan	Rp.	20.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp.	3.070.000,00
Jumlah	Rp.	3.441.000,00

(Tiga Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Ratus rupiah)

Halaman 101 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN

Disclaimer

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



Halaman 102 dari 102 halaman Putusan Nomor : 31/G/2024/PTUN.MDN