



PUTUSAN
NOMOR : 54/G/2020/PTUN.MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Cepat, yang berlangsung di gedung yang telah ditentukan untuk itu di Jalan Bunga Raya Nomor 15, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara :-----

N a m a : **IRWAN SEMBIRING** ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Pekerjaan : Direktur Utama PT.Bukit Kubu Indah ;-----

Alamat / Tempat tinggal : Jalan Letnan Jenderal Jamin Ginting No : 2,
KM.68-69, Desa Laugumba, Kecamatan
Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi
Sumatera Utara, atau Hotel Bukit Kubu
Desa Laugumba ;-----

Yang dalam hal ini memberi kuasa kepada :-----

1. LANGSIR GINTING, S.H., dan 2. ASLIA ROBIANTO SEMBIRING, S.H., M.H., kedua-duanya Advokat masing-masing pemegang Kartu Anggota Peradi NIA : **87.10041** dan **NIA : 97.10313**, beralamat di Jalan Kumango No.11, Medan-20111, (Kesawan), **Kantor Advokat & Law Office LANGSIR GINTING & PARTNERS**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal **30 Maret 2020**, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;-----



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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARO,

berkedudukan di Jalan Letnan Jenderal Jamin Ginting No : 17 di

Kabangjahe, Kabupaten Karo ;-----

Yang dalam hal ini memberi kuasa kepada :-----

1. Nama : **SUCIPTO, S.H., M.H** ;-----
NIP : 19650920 199203 1 002 ;-----
Pangkat/Gol : Pembina (IV/a) ;-----
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan

Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan

Kabupaten Karo ;-----

2. Nama : **RAMOS ELISABET LIBRA NURYANI**

MANURUNG, S.Sos ;-----

NIP : 19800929 200804 2 002 ;-----

Pangkat/Gol : Penata Muda Tk. I (III/b) ;-----

Jabatan : Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik

dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan

Kabupaten Karo ;-----

3. Nama : **BRUNO SARAGIH, S.H** ;-----

NIP : 19940705 201903 1 004 ;-----

Pangkat/Gol : Penata Muda (III/a) ;-----

Jabatan : Analisis Sengketa Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kabupaten Karo ;-----

Ketiganya adalah Warga Negara Indonesia, pekerjaan PNS pada

Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, Jalan Letnan Jenderal Djamin

Ginting Nomor 17 Kabangjahe, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;-----

1. Telah membaca **Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara**

Medan Nomor : 54/PEN-DIS/2020/PTUN.MDN tanggal

6 April 2020 tentang **Penetapan Lolos Dismissal** ;-----

Hal 2 Putusan No. 54/G/2020/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)



2. Telah membaca **Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 54/PEN-HT/2020/PTUN.MDN** tanggal **6 April 2020** tentang **Penetapan Hakim Tunggal** ;-----
3. Telah membaca **Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 54/PEN-PPJS/2020/PTUN.MDN** tanggal **6 April 2020** tentang **Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti** ;-----
4. Telah membaca **Penetapan Hakim Tunggal Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 54/G/2020/PTUN.MDN** tanggal **6 April 2020** tentang **Jadwal Persidangan** ;-----
5. Telah membaca **Penetapan Hakim Tunggal Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 54/PEN.HS/2020/PTUN.MDN** tanggal **6 April 2020** tentang **Hari Sidang Pertama** perkara ini pada hari **Senin, 20 April 2020** ;-----
6. Telah membaca **surat-surat bukti** dari pihak **Penggugat** dan dari pihak **Tergugat** yang telah diajukan di Persidangan ;-----
7. Telah mendengar keterangan para pihak di Persidangan ;-----
8. Telah membaca **Berkas Perkara dan Berita Acara Persidangan** Perkara tersebut ;-----

-----**TENTANG DUDUK PERKARA**-----

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** telah mengajukan gugatan terhadap **Tergugat** dengan **surat gugatannya** tertanggal **3 April 2020** yang terdaftar pada tanggal **3 April 2020** di aplikasi ecourt Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan **Register Perkara Nomor : 54/G/2020/PTUN.MDN**, yang isinya adalah sebagai berikut :-----

Bahwa, adapun yang menjadi dasar gugatan ini adalah sebagai berikut :-----

Hal 3 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



I. Objek Sengketa :-----

Surat TERGUGAT selaku Tata Usaha Negara bertanggal 09 Januari 2020, Nomor : 78/12.06-300/1/2020, yang ditujukan kepada PENGGUGAT perihal permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT.BUKIT KUBU INDAH dahulu bernama PT.BUKIT KUBU atas sebidang tanah seluas 46.901.M2, terletak di Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo ;-----

II. Tentang Tenggang Waktu Untuk Mengajukan Gugatan :-----

1. Bahwa, surat TERGUGAT tersebut dikirimkan pada tanggal 09 Januari 2020 dan diterima PENGGUGAT juga pada tanggal 09 Januari 2020 ;-----
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 55 UU.RI No : 5 Tahun 1986.Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah berdasarkan UU RI No : 9 Tahun 2004 jo UU RI No : 51 Tahun 2009.Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu gugatan diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saatnya atau diumumkan dan diketahui Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----
3. Bahwa, mengingat bunyi pasal yang dimaksud dalam butir nomor ke dua surat gugatan ini, maka diterimanya surat TERGUGAT oleh PENGGUGAT pada tanggal 09 Januari 2020, masih dalam batas tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang ;-----

III. Kewenangan Mengadili Penggugat Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara :-----

1. Bahwa, tentang objek perkara objek sengketa dalam perkara a quo telah memenuhi syarat sebagaimana yang disebut dengan

Hal 4 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam ketentuan bunyi **pasal 1 ayat (6) UU RI No : 5 Tahun 1986 yang telah dirubah berdasarkan UU RI No : 9 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua UU RI No : 51 Tahun 2009. Tentang Tata Usaha Negara ;---**

2. Bahwa, yang pada prinsipnya membuat syarat-syarat gugatan a quo yang harus dipenuhi, sebagaimana yang dimaksud pasal tersebut diatas, oleh karena dan karena itu, sengketa antara Penggugat dan Tergugat tersebut dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara ;--

IV. Keputusan Tergugat Merugikan Penggugat : -----

Bahwa, sebagaimana yang diatur didalam ketentuan pasal 53 ayat (1) UU RI No : 5 Tahun 1986 jo UU RI No : 9 Tahun 2004 jo UU RI No : 51 Tahun 2009. Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi : Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu, dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitas, karena objek sengketa yang diterbitkan Tergugat telah merugikan kepentingan Penggugat keputusan Tergugat tersebut dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah ;-----

V. Pokok Perkara : -----

1. Bahwa, surat Tergugat bertanggal 09 Januari 2020 Nomor : 78/12.06-300/1/2020 atau objek sengketa yang isinya tidak memperoses permohonan Penggugat bertanggal 16 Mei 2019, untuk pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba

Hal 5 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



keatas nama PT.Bukit Kubu Indah dahulu atas nama PT.Bukit Kubu dengan diblokirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut ;-----

2. Bahwa, Tergugat dalam suratnya tersebut tidak mengemukakan alasan yang solid, berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan pertanahan hanya saja ada permohonan dari kuasa hukum Sopian Tarigan dengan suratnya bertanggal 20 Desember 2019, yang tujuan kepada Tergugat bahwa agar **“tidak memproses atau melakukan pelayanan pertanahan, tanah yang terletak di Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo seluas \pm 6.Ha, dengan mengajukan alasan, bahwa tanah tersebut termasuk harta warisan alm.BALE PURBA, yang belum dibagi oleh para ahli warisnya (alm.Bale Purba), karena Sopian Tarigan selaku salah seorang cucu alm.Bale Purba telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kabanjahe dibawah daftar perkara No : 113/ PDT.G/ 2019/ PN-Kbj dimana PT.Bukit Kubu Indah sebagai pihak Tergugatnya”** ;-----

3. Bahwa, didalam perkara No : 113/PDT.G/2019/PN-Kbj tersebut, ternyata tidak ada dinyatakan, bahwa atas tanah Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut, telah “diletakkan atau dibebani sita jaminan”, oleh karena itu tindakan TERGUGAT tersebut telah melampaui batas wewenangnyanya, karena TERGUGAT tanpa alasan yang solid tidak melayani terhadap permohonan PENGGUGAT, yang sepatutnya PENGGUGAT harus mendapat pelayanan dan perlindungan terhadap kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut, karena

Hal 6 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



TERGUGAT tahu proses pemberian hak dan Sertifikat tanah tersebut dilakukan atas dasar yang kuat dan benar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

4. Bahwa, mengingat bunyi pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No : 5 Tahun 1960. Tentang Agraria, yang pada prinsipnya "Negara memberikan hak tanah baik kepada perorangan maupun badan-badan hukum", demikian halnya PENGGUGAT ic PT.Bukit Kubu Indah dahulu PT.Bukit Kubu telah mendapatkan hak tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, berdasarkan **pasal 36 UU No : 5 Tahun 1960. Tentang Pokok Agraria**, dan diatas tanah tersebut berdiri bangunan perhotelan bernama BUKIT KUBU ;--
5. Bahwa, berdasarkan peraturan dan perundang-undangan masa keberadaan berlakunya SERTIFIKAT TANAH HAK GUNA BANGUNAN No : 8/Desa Laugumba tanah seluas 46.901.M2 tersebut, selama 20 tahun, oleh karena itulah maka PENGGUGAT ic PT.Bukit Kubu Indah dahulu PT.Bukit Kubu mengajukan permohonan pembaharuan Sertifikat tersebut kepada TERGUGAT, berdasarkan surat permohonan tanggal 16 Mei 2019 ;-----
6. Bahwa, karena permohonan PENGGUGAT, tanggal 16 Mei 2019, dilakukan telah memenuhi ketentuan dan syarat-syarat berdasarkan pasal 23 dan 24 PP No : 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah, maka tidak ada alasan untuk tidak dikabulkan oleh TERGUGAT ;-----
7. Bahwa, TERGUGAT selaku Tata Usaha Negara, ternyata kurang cermat dan/atau sama sekali cermat didalam membuat dan menerbitkan Surat Objek perkara, sebab yang dipakai dan dijadikan sebagai dasar untuk menyatakan tidak memproses permohonan Penggugat bertanggal 16 Mei 2019 tidak mempunyai dasar hukum

Hal 7 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



- yang kuat dan benar, karena alasan yang dipakai karena Sopian Tarigan, pada tanggal 20 Desember 2019 telah mengajukan gugatan perdata daftar No : 113/Pdt.G/2019/PN-Kbj di Pengadilan Negeri Kabanjahe terhadap Penggugat ic PT.Bukit Kubu Indah, yang dijadikan sebagai objek perkara ialah tanah seluas \pm 6.Ha milik alm.Bale Purba, yang belum dibagi oleh para waris alm.Bale Purba ;--
8. Bahwa, adapun fakta dari gugatan Sopian Tarigan tersebut terhadap PT.Bukit Kubu ic Penggugat a quo, selaku cucu alm.Bale Purba mengklieim pemilik dan berhak atas tanah seluas \pm 6.Ha di Desa Laugumba, tanah bernama "JUMA PASAR", ternyata perkara tersebut baru didaftarkan dan/atau diregester di Pengadilan Negeri Kabanjahe pada "tanggal 23 Desember 2019", yang artinya sebelum perkara didaftarkan tetapi Sopian Tarigan pada tanggal 20 Desember 2019, menyurati Tergugat a quo, meminta agar Tergugat selaku Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan pertanahan (Agraria) tidak melayani permohonan Penggugat bertanggal 16 Mei 2019 tersebut ;
9. Bahwa, Sopian Tarigan didalam gugatannya perkara daftar No : 113/Pdt.G/2019/PN-Kbj tersebut, sama sekali tidak mendalilkan atau menjadikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tanah seluas 46.901.M2, termasuk sebagai objek sengketa dan juga tidak ada dilakukan sita jaminan dalam perkara tersebut ;-----
10. Bahwa, TERGUGAT ternyata sama sekali tidak menanggapi surat keberatan PENGGUGAT bertanggal **25 Februari 2020, Nomor : 01-PT.BKI/1/2020, Perihal : keberatan pemblokiran yang dilakukan oleh TERGUGAT**, sebagai mana yang dimaksud dalam surat TERGUGAT atau objek sengketa, yang seharusnya berdasarkan fakta yang ada pada TERGUGAT harus tidak melakukan

Hal 8 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



pemblokiran terhadap permohonan pembaharuan Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, tanah seluas 46.901.M2, atas nama PT.Bukit Kubu Indah dahulu atas nama PT.Bukit Kubu ;----

11. Bahwa, TERGUGAT mengetahui benar, berkaitan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut sah PENGUGAT sebagai pemiliknya, dimana TERGUGAT telah ikut sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Kabanjahe sebagai pihak Penggugatnya adalah anak-anak Leman Purba, dkk dan isteri keempat alm.BALE PURBA, bernama PETI Br SEMBIRING ibu Merhat Br Purba, mengklaim tanah perhotelan Bukit Kubu seluas **± 5.Ha**, sebagai milik alm.Bale Purba, dengan keputusan Pengadilan Negeri Kabanjahe **tanggal 16 Juli 1992 perkara daftar No : 6/PDT.G/1992/PN-KBJ jo putusan banding Pengadilan Tinggi Medan tanggal 02 November 1993, No : 468/PDT/1992/PT-MDN jo putusan tingkat kasasi MA.RI, tanggal 31 Oktober 1995, No : 2114 K/PDT/1994 jo putusan Peninjauan Kembali MA.RI tanggal 04 Juli 2019, No : 364 PK/PDT/2019**, menyatakan gugatan "Penggugat-Penggugat yaitu Leman Purba, dkk ditolak"; dan juga ;-----
- Tentang gugatan ahli waris alm.Bale Purba yaitu Merhat Br Purba terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo ic Tergugat a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dibawah daftar Nomor : 143/G/2018/PTUN-MDN dengan objek perkara ialah Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, tanah seluas 46.901.M2, atas nama PT.Bukit Kubu Indah dahulu atas nama PT.Bukit Kubu,

Hal 9 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



dalam perkara tersebut Penggugat a quo ic PT.Bukit Kubu Indah sebagai Tergugat-II Intervensi, setelah Tergugat-I/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan Tergugat-II Intervensi PT.Bukit Kubu Indah mengajukan jawabannya, kemudian Penggugat Merhat Br Purba "mencabut gugatannya" ;-----

12. Bahwa, dari fakta tersebut tidak ada alasan TERGUGAT untuk tidak melayani permohonan PENGGUGAT bertanggal 16 Mei 2019 tersebut dan tidak beralasan dilakukan Tergugat pemblokiran terhadap pemerosesan Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, tanah seluas 46.901.M2, atas nama PT.Bukit Kubu Indah dahulu atas nama PT.Bukit Kubu tersebut ;-----
13. Bahwa, dari uraian tersebut diatas, TERGUGAT telah nyata-nyata tidak menyelenggarakan pemerintahan yang baik, didalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, khususnya terhadap PENGGUGAT a quo, berkaitan permohonan pembaharuan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut, sebab tidak ada satu alasan yang dapat melakukan/ dilakukannya penundaan untuk memproses permohonan PENGGUGAT a quo ;-----
14. Bahwa, untuk keberadaan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut, sangatlah diperlukan oleh PENGGUGAT ic PT.Bukit Kubu Indah, mengingat PT.Bukit Kubu Indah bergerak dalam usaha perhotelan di Kota Toris Berastagi, yang telah merencanakan untuk melakukan penambahan sarana perhotelan tersebut, guna penambahan modal diperlukan dana dari perbankan, dan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan modal tersebut, maka Sertifikat Tanah PT.Bukit Kubu Indah ic PENGGUGAT

Hal 10 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



seluas 46.901.M2, diperlukan keberadaannya untuk dijadikan sebagai jaminan pinjaman ke Bank ataupun dijadikan sebagai hak tanggungan yang semuanya ini juga dilakukan oleh TERGUGAT ;-----

Dari uraian-uraian tersebut diatas, telah terbukti dan menyakinkan bahwa Surat Tata Usaha Negara yang diperbuat dikeluarkan oleh Tergugat dan melakukan pemblokiran terhadap permohonan Penggugat pembaharuan Sertifikat Tanah Hak Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut, telah mengandung cacat hukum, sebab telah dikeluarkan ;-----

- a. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan oleh pasal 53 ayat (2a) UU No : 9 Tahun 2004.Tentang Perubahan UU No : 5 Tahun 1986.Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
- b. Telah bertentangan dengan azas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana yang dimaksud dalam bunyi pasal 53 ayat (2b) UU No : 9 Tahun 2004.Tentang Perubahan UU No : 5 tahun 1986 jo UU No : 51 Tahun 2009. Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Oleh karena itu Penggugat memohonkan agar surat Tergugat bertanggal 09 Januari 2020 No : 78/12.06-300/1/2020, perihal permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, atas nama PT.BUKIT KUBU INDAH dahulu bernama PT.BUKIT KUBU atas sebidang tanah seluas 46.901.M2, terletak di Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, dinyatakan tidak sah dan sekaligus dimohonkan agar Tergugat diperintah mencabutnya, serta diperintahkan Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat ic PT.Bukit Kubu

Hal 11 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Indah, dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan pembaharuan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara atas nama Penggugat a quo ;-----

DALAM PERMOHONAN PENETAPAN PELAKSANAAN :-----

1. Menerima permohonan PENGGUGAT bertanggal 16 Mei 2019 untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara tanah seluas 46.901.M2, atas nama PT.Bukit Kubu Indah ;-----
2. Memerintahkan TERGUGAT untuk menerbitkan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara atas nama PT.Bukit Kubu Indah ;-----

PEMERIKSAAN SECARA CEPAT :-----

- Menerima permohonan PENGGUGAT (PT.BUKIT KUBU INDAH) mengenai pemeriksaan secara cepat ;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Mengabulkan gugatan PENGGUGAT (PT.BUKIT KUBU INDAH) seluruhnya ;-----
- Menyatakan tidak sah/tidak berharga Surat bertanggal 09 Januari 2020 Nomor : 78/12.06-300/1/2020, perihal permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT.BUKIT KUBU INDAH dahulu bernama PT.BUKIT KUBU atas sebidang tanah seluas 46.901.M2, terletak di Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT dan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut ; -----

Hal 12 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



- Memerintahkan TERGUGAT untuk menarik/mencabut Surat bertanggal 09 Januari 2020, Nomor : 78/12.06-300/1/2020, perihal : permohonan pembaharuan Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut atas nama PT.BUKIT KUBU INDAH dahulu bernama PT.BUKIT KUBU atas sebidang tanah seluas 46.901.M2, terletak di Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo dan memerintahkan lagi TERGUGAT untuk membuka pemblokiran pemerosesan pembaharuan Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba tersebut ;-----
- Memerintahkan TERGUGAT untuk menerbitkan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara tanah seluas 46.901.M2, atas nama PENGGUGAT (PT.BUKIT KUBU INDAH) ;-----
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT ;

Menimbang, bahwa **Tergugat** melalui **Kuasa Hukumnya** atas **gugatan Penggugat** telah menyerahkan **Surat Jawaban** tertanggal **27 April 2020** melalui aplikasi **ecourt** yang di dalamnya memuat **Eksepsi dan Pokok Perkara** yang isinya adalah sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI :-----

A. Tentang Objek Gugatan Bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara :-----

1. Bahwa obyek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan adalah Surat Tergugat Nomor: 78/12.06-300/1/2020 tanggal 09 Januari 2020, Hal: Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan an. PT. Bukit Kubu Indah dahulu bernama PT. Bukit Kubu atas sebidang tanah seluas 46.901 M2, terletak di

Hal 13 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo ("Obyek Gugatan") ;-----

2. Bahwa adapun Obyek Gugatan pada pokoknya menerangkan sekaligus menginformasikan kepada Penggugat bahwa Tergugat menerima Surat dari Bobby Santana Sembiring, SH selaku kuasa dari Sopian Tarigan tertanggal 20 Desember 2019, Perihal: Informasi dan Permohonan Blokir, hal mana Surat tersebut diajukan karena bidang tanah seluas 46.901 M2, terletak di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo menjadi obyek perkara perdata di Pengadilan Negeri Kabanjahe dengan register perkara Nomor: 113/PDT.G/2019/PN-KBJ dan oleh karenanya permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat **belum dapat diproses lebih lanjut, dimana terhadap permohonan tersebut akan Tergugat proses Kembali jika perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap** ;-----

3. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang digariskan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") adalah :-----

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

Hal 14 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



4. Bahwa Obyek Gugatan sebagaimana diuraikan diatas jelas **tidak memenuhi kualifikasi** sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena hanya merupakan surat yang berisi pemberitahuan/informasi kepada Penggugat akan penundaan pelaksanaan pelayanan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan oleh Penggugat atas sebidang tanah seluas 46.901 M2, terletak di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo sampai dengan perkara Nomor: 113/PDT.G/2019/PN-KBJ dengan objek perkara tanah yang dimohon dimaksud berkekuatan hukum tetap. Dengan perkataan lain surat Tergugat Nomor: 78/12.06-300/II/2020 tanggal 09 Januari 2020 tidak berisi penolakan terhadap permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan an. PT. Bukit Kubu Indah dahulu bernama PT. Bukit Kubu atas sebidang tanah seluas 46.901 M2, terletak di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, sehingga belum bersifat final ;-----

Bahwa oleh karena Obyek Gugatan bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara *mutatis-mutandis* ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban ini ;-----

Hal 15 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



3. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam poin 2 Gugatan yang mengemukakan bahwa Surat Tergugat Nomor: 78/12.06-300/I/2020 tanggal 09 Januari 2020 ("**Surat 78/12.06-300/I/2020**") tidak mengemukakan alasan yang solid, menurut Penggugat memang sudah semestinya demikian, oleh karena surat tersebut hanya merupakan surat pemberitahuan bahwa permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat belum dapat diproses lebih lanjut, dimana terhadap permohonan tersebut Tergugat akan memproses kembali jika perkara perdata di Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor : 113/PDT.G/2019/PN-KBJ telah berkekuatan hukum tetap. Alasan-alasan yang solid yang didasari dengan pertimbangan sesuai ketentuan perundang-undangan dengan melakukan pengkajian secara fisik maupun juridis dilakukan apabila Tergugat menolak permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat atau karena adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;-----

4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam poin 3 gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah melampaui batas wewenang, karena tanpa alasan yang solid tidak melayani terhadap permohonan Penggugat. Berdasarkan fakta yang ada Tergugat telah melayani permohonan Penggugat atas pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 8/Desa Laugumba sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, hal ini terbukti dengan adanya proses tindak lanjut atas permohonan tersebut antara lain dengan diterbitkannya Peta Bidang Tanah No. 1243/2018 tanggal 16 Juli 2018, Berita Acara Peninjauan Lapangan Permohonan Pembaharuan HGB (Hak Guna Bangunan) atas

Hal 16 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



nama PT. Bukit Kubu Indah tanggal 15 Maret 2019, Berita Acara Sidang Petugas Kontatasi tanggal 27 Pebruari 2019, dan selanjutnya atas permohonan tersebut telah diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Surat Daftar Pengantar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo Nomor : 519/9-12.06/VI/2019 tanggal 17 Mei 2019 ;---

5. Bahwa adapun setelah dilakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap usul tersebut masih terdapat dokumen-dokumen yang harus dilengkapi sebagaimana disebutkan dalam Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara No. 1795/8.12-300/VII/2019 tanggal 4 Juli 2019 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan tembusan kepada PT. Bukit Kubu Indah selaku Pemohon, dimana setelah dokumen-dokumen tersebut di penuhi dan akan diusulkan kembali kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, Tergugat telah menerima surat keberatan/blokir atas permohonan tersebut dari Bobi Santana Sembiring, SH bertindak untuk dan atas nama Sopian Tarigan dengan dasar adanya gugatan terhadap tanah yang dimohon di Pengadilan Negeri Kabanjahe terdaftar dengan Registrasi Perkara Nomor : 113/PDT.G/2019/PN-KBJ, sehingga kemudian Tergugat telah memberitahukan perihal adanya gugatan ini kepada Penggugat sebagaimana Surat Tergugat Nomor : 78/12.06-300/I/2020 tanggal 09 Januari 2020, yang pada intinya menyampaikan bahwa permohonan belum dapat di proses lebih lanjut dan akan kami proses kembali jika perkara telah berkekuatan hukum tetap ;-----

Hal 17 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



6. Bahwa untuk menanggapi dalil Penggugat pada poin 6 Gugatan yang menyatakan permohonan Penggugat telah memenuhi ketentuan dan syarat-syarat berdasarkan pasal 23 dan 24 PP No : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tidak ada alasan untuk tidak dikabulkan oleh Tergugat, Tergugat menyatakan bahwa **sampai saat ini tidak ada Keputusan dari Tergugat berkaitan dengan tidak dikabulkannya ataupun menolak permohonan Penggugat**. Adapun Surat Tergugat Nomor : 78/12.06-300/I/2020 tanggal 09 Januari 2020, hanya merupakan surat pemberitahuan tentang adanya gugatan atas tanah yang dimohonkan, sehingga permohonan yang sebenarnya telah di proses belum dapat ditindak lanjuti kembali sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;-----
7. Bahwa dalil Penggugat dalam poin 8 Gugatan yang menyatakan Sopian Tarigan melalui suratnya tanggal 20 Desember 2019 meminta agar Tergugat selaku Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan pertanahan (Agraria) tidak melayani permohonan Penggugat, sedangkan perkara baru didaftarkan dan/atau diregister di Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 23 Desember 2019, dapat Tergugat tanggapi bahwa sesuai fotocopy Surat Gugatan yang Tergugat terima sebagai lampiran surat Sopian Tarigan tertera bahwa Perkara Nomor: 113/PDT.G/2019/PN-KBJ, diregistrasi pada Pengadilan Negeri Kabanjahe tertanggal 20 Desember 2020, bukan 23 Desember 2020 ;
8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam poin 10 Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat sama sekali tidak menanggapi keberatan Penggugat dalam Surat Nomor: 01/PT-BKI/I/2020 tertanggal 25 Februari 2020, karena faktanya Tergugat telah menindaklanjuti

Hal 18 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



surat Penggugat tersebut yaitu dengan menyampaikan laporan dan mohon petunjuk kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo Nomor : 240/12.06-300/III/2020 tanggal 13 Maret 2020 ;-----

9. Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatan yang pada intinya menyatakan Tergugat kurang cermat didalam membuat dan menerbitkan Surat Objek Perkara, tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan benar, sehingga tidak ada alasan Tergugat untuk tidak melayani permohonan Penggugat, dan Tergugat nyata-nyata tidak menyelenggarakan pemerintahan yang baik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, khususnya terhadap Penggugat *a quo*, berkaitan dengan permohonan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Desa Laugumba, tanggapan Tergugat sebagai berikut :-----

a. Bahwa telah jelas dikemukakan oleh Tergugat melalui Surat 78/12.06-300/II/2020 bahwa permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat belum dapat diproses lebih lanjut, dimana terhadap permohonan tersebut akan Tergugat proses kembali jika perkara perdata di Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor: 113/PDT.G/2019/PN-KBJ telah berkekuatan hukum tetap ;-----

b. Bahwa sikap Tergugat ini merupakan wujud penerapan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya berkaitan dengan asas kecermatan, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang memberikan arahan yang jelas dalam penerapan asas

Hal 19 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



kecermatan dalam Putusan MA RI No. 150 K/TUN/1992, Putusan MA RI No. 213 K/TUN/2007, Putusan MA RI No. 101 K/TUN/2014, dan Putusan No. 02/G/2013 /PTUN-JKT. Indikator asas kecermatan adalah **Badan atau Pejabat Administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati, untuk mempertimbangkan secara cermat pada waktu membuat Keputusan TUN, dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta hukum relevan, serta peraturan perundang-undangan yang mendasarinya dan memperhatikan kepentingan pihak ketiga, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat** ;-----

- c. Bahwa salah satu azas dari pendaftaran tanah sesuai Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah azas "Aman", yang mana dalam Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan azas "Aman" dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri ;-----
- d. Bahwa adanya perkara perdata di Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor: 113/PDT.G/2019/PN-KBJ merupakan konsekuensi dari sistem stelsel negatif pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("**PP 24/1997**") : (dikutip Sebagian) ;-----
- "..... Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang nama-nya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku

Hal 20 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.....
....."

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah bersikap cermat dalam menjalankan pelayanan sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik demi menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik, maka seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sangat tidak relevan dan hanya mementingkan kepentingan Penggugat semata, maka cukup beralasan hukum Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil-dalil beserta tuntutan-tuntutan Penggugat dalam Gugatan ;-----

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan Tergugat di atas, dengan hormat dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya

(Niet Onvankelijke Verklaard) ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** atas **Surat Jawaban** dari **Tergugat** telah menyerahkan **Repliknya** tertanggal **30 April 2020** melalui **aplikasi ecourt** dan atas **Replik Penggugat** tersebut,

Hal 21 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Tergugat melalui **Kuasa Hukumnya** telah menyerahkan **Dupliknya** tertanggal **5 Mei 2020** melalui aplikasi **ecourt** dan untuk mempersingkat putusan ini, Replik dan Duplik tersebut tidak akan dimasukkan dalam uraian Putusan, akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** melalui **Kuasa Hukumnya** di Persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat - surat yang telah diberi materai dengan cukup dan telah pula disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, keseluruhan bukti-bukti surat tersebut diberi tanda bukti **Bukti P - 1 s/d P - 22** yakni sebagai berikut :-----

- P-1. Fotocopy Akta Notaris No : 43, tanggal 08 April 2017, yang diperbuat oleh Mauliddin Shati, SH, Notaris di Medan, pendirian Perseroan Terbantas, PT. BUKIT KUBU INDAH berkedudukan dan berkantor pusat di Kabupaten Karo ;-----
- P-2. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI tanggal 11 April 2017, Nomor : AHU-0017016.AH.01.01.Tahun 2017, tentang pengesahan dan pendaftaran anggaran dasar PT.Bukit Kubu Indah;
- P-3. Fotocopy Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Akte No : 28, tanggal 25 Oktober 2018, yang diperbuat oleh Dicki Petrus Sebayang, SH, Notaris di Medan, tentang perubahan anggaran dasar perseroan dan susunan Komisaris serta Direksi PT.Bukit Kubu Indah untuk masa kerja tahun 2018 sampai tahun 2023 sebagai berikut : Direktur Utama : Tuan Irwan

Hal 22 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Sembiring, Direktur : Ny.Fitra Ulina Sembiring,
Komisaris Utama : Ny.Merina Belinta Br Sembiring,
Komisaris : Tuan Boy Budianto Sembiring ;-----

P-4. Fotocopy Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0264778, tanggal 16 November 2018, tentang penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Bukit Kubu Indah, berdasarkan Akte Nomor : 28, tanggal 25 Oktober 2018, yang diperbuat oleh Dicki Petrus Sebayang, SH, Notaris di Medan ;-----

P-5. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No : 143 / G / 2018 / PTUN-MDN, tanggal 07 Februari 2019 ;-----

P-6. Fotocopy Buku Tanah **Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 8/Desa Laugumba, tanah seluas 46.901.M2**, atas nama PT.Bukit Kubu dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Karo ;-----

P-7. Fotocopy Surat permohonan Indra Sembiring, (Direktur Utama PT.Bukit Kubu Indah) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo di Kabanjahe, tanggal 16 Mei 2018 ;-----

P-8. Fotocopy Surat permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Irwan Sembiring (Direktur Utama PT.Bukit Kubu Indah) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo di Kabanjahe, tanggal 15 Maret 2019;

P-9. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabanjahe ditujukan kepada PT.Bukit Kubu Indah, tanggal

Hal 23 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



9 Januari 2020, No : 78 / 12.06-300 / 1 / 2020,

"OBJEK GUGATAN" ;-----

P-10. Fotocopy Surat gugatan perkara perdata oleh Sopian Tarigan
(Penggugat) tanggal 20 Desember 2019, Reg.
No : 113/Pdt.G/2019/PN-Kbj tanggal 23 Desember
2019, melawan Direktur PT.Bukit Kubu Indah
(Tergugat) ;-----

P-11. Fotocopy Relas Panggilan No : 113/Pdt.G/2019/PN-Kbj, hari
Senin tanggal 17 Februari 2020 memanggil PT.Bukit
Kubu untuk menghadiri persidangan pada hari/
tanggal : Rabu/04 Maret 2020 ;-----

P-12. Fotocopy Surat PT.Bukit Kubu Indah, tanggal 9 Desember 2019,
No:52/PT/BKI/XII/2019 ditujukan kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kab. Karo di Kabanjahe ;-----

P-13. Fotocopy Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional tanggal 30 Maret 2020, No :
HT.03/257-400.19/3III/2020, ditujukan kepada
Ka.Kanwil Badan Pertanahan Nasional, Provinsi
Sumatera Utara, tembusan : Kepala Kantor
Pertanahan Kab.Karo di Kabanjahe dan Direktur
Utama PT.Bukit Kubu Indah ;-----

P-14. Fotocopy **Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe**
Nomor : 6/PDT/1992/PN-KBJ, tanggal 16 Juli 1992,
perkara antara Leman Purba, dkk lawan NV.BPN,
Direktur PT.Bukit Kubu dan Nelang Sembiring (Para
Tergugat-I, II dan III ;-----

Hal 24 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



P-15. Fotocopy **Salinan Putusan banding Pengadilan Tinggi Medan**

**Nomor : 468 / PDT / 1992 / PT – MDN, tanggal
2 November 1993** jo Nomor : 6/PDT/1992/PN-KBJ,
tanggal 16 Juli 1992 ; -----

P-16. Fotocopy **Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI**

Nomor : 2114 K/PDT/1994, tanggal 31 Oktober 1995
jo Nomor : 468 / PDT / 1992 / PT-MDN, tanggal
2 November 1993 jo Nomor : 6/PDT/1992/ PN-KBJ,
tanggal 16 Juli 1992 ;-----

P-17. Fotocopy **Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah**

**Agung RI Nomor : 364 PK/PDT/2019, tanggal
04 Juli 2019** jo Nomor : 2114 K/PDT/1994, tanggal
31 Oktober 1995 jo Nomor : 468/PDT/1992/ PT-MDN,
tanggal 2 November 1993 jo Nomor : 6/PDT/1992/PN-
KBJ, tanggal 16 Juli 1992 ;-----

P-18. Fotocopy **Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe**

**Nomor : 50/PDT.G/2012/PN-KBJ, tanggal 11 Maret
2014,** perkara antara Merhat Br Purba, dkk lawan
NV.BPN, Direktur PT.Bukit Kubu, ahli waris Nelang
Sembiring ;-----

P-19. Fotocopy **Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor :**

182/PDT/2014/PT-MDN, tanggal 28 Agustus 2014 jo
Nomor : 50/PDT.G/2012/PN-KBJ, tanggal 11 Maret
2014 ;-----

P-20. Fotocopy **Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 590**

K/PDT/2015, tanggal 09 Juli 2015 jo Nomor :
182/PDT/2014/PT-MDN, tanggal 28 Agustus 2014 jo

Hal 25 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Nomor : 50/PDT.G/2012/PN-KBJ, tanggal 11 Maret
2014 ;-----

P-21. Fotocopy **Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah
Agung RI Nomor : 597 PK/PDT/2016, tanggal
17 Oktober 2016** jo Nomor : 590 K/PDT/2015,
tanggal 09 Juli 2015 jo Nomor : 182/PDT/2014/PT-
MDN, tanggal 28 Agustus 2014 jo Nomor :
50/PDT.G/2012/PN-KBJ, tanggal 11 Maret 2014 ;-----

P-22. Fotocopy Surat PT. Bukit Kubu Indah, tanggal 25 Februari 2020
Nomor : 01/PT-BKI/1/2020 di tujukan kepada Ibu
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo di
Kabanjahe perihal Pemblokiran Proses Permohonan
Pembaharuan HGB atas nama PT. Bukit Kubu Indah
d/h PT. Bukit Kubu, seluas 46.901 m² terletak di Desa
Laugumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo ;---

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya,
Tergugat melalui **Kuasa Hukumnya** di Persidangan telah mengajukan alat
bukti surat berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai dengan
cukup dan telah pula disesuaikan dengan asli atau fotocopynya, keseluruhan
bukti-bukti surat tersebut diberi tanda bukti **Bukti T - 1 s/d T - 14** yakni
sebagai berikut :-----

T-1. Fotocopy Surat Tergugat Nomor : 78/12.06-300/I/2020 tanggal
09 Januari 2020 ;-----
T-2. Fotocopy Peta Bidang Tanah No. 1243/2018 tanggal 26 Juli
2018 ;-----

Hal 26 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



- T-3. Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lapang Permohonan
Pembaharuan HGB (Hak Guna Bangunan) atas nama
PT. Bukit Kubu Indah tanggal 15 Maret 2019 ;-----
- T-4. Fotocopy Berita Acara Sidang Petugas Kontatasi tanggal
27 Februari 2019 ;-----
- T-5. Fotocopy Risalah Pemeriksaan Tanah (Kontatering Rapport)
Nomor : 91/KR/BPN.12.06/2019 tanggal 27 Februari
2019 ;-----
- T-6. Fotocopy Risalah Pengolahan Data tanggal 17 Mei 2019 ;-----
- T-7. Fotocopy Surat Daftar Pengantar Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Karo Nomor : 519/9-12.06/VI/2019 tanggal
17 Mei 2019 ;-----
- T-8. Fotocopy Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan
Nasional Provinsi Sumatera Utara No. 1795/8.12-
300/VII/2019 tanggal 4 Juli 2019 ;-----
- T-9. Fotocopy Surat dari Bobby Santana Sembiring, SH selaku
Kuasa dari Sopian Tarigan Tertanggal 20 Desember
2019 bersama Lampiran: Gugatan Register
No.113/PDT.G/2019/PN-KBJ Tanggal 20 Desember
2019 ;-----
- T-10. Fotocopy Surat Penggugat Nomor: 01/Pt-BKII/2020 Tertanggal
25 Februari 2020 ;-----
- T-11. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo
Nomor : 240 / 12.06-300 / III / 2020 Tanggal
13 Maret 2020 ;-----

Hal 27 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



T-12. Fotocopy Hasil *Print* Keterangan Detail Perkara Register Nomor
113/Pdt.G/2019/PN-Kbj Pada Situs [http://sipp.pn-
kabangjahe.go.id/](http://sipp.pn-kabangjahe.go.id/) ;-----

T-13. Fotocopy Surat Nomor: HT.03/257-400.19/III/2020 Tanggal
30 Maret 2020 ; -----

T-14. Fotocopy Surat Nomor: 273/12.06-300/IV/2020 Tertanggal
20 April 2020 ;-----

Menimbang, bahwa di Persidangan **Kuasa Hukum Penggugat** dan
Kuasa Hukum Tergugat masing-masing **menyatakan tidak mengajukan
saksi dalam persidangan perkara ini** walaupun Hakim Tunggal telah
memberikan kesempatan secara patut untuk itu kepada kedua belah pihak ;-

Menimbang, bahwa **Kuasa Hukum Penggugat** dan **Kuasa Hukum
Tergugat** telah menyerahkan **Kesimpulannya** masing-masing tertanggal
20 Mei 2020 melalui **aplikasi ecourt** dan untuk mempersingkat putusan ini,
Kesimpulan para pihak tersebut tidak dimasukkan dalam uraian Putusan,
akan tetapi tetap dianggap sebagai bagian dari Putusan ini ;-----

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

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

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

Hal 28 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini, yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Surat Nomor : 78/12.06-300/1/2020, tanggal 09 Januari 2020, Perihal Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bukit Kubu Indah dahulu bernama PT. Bukit Kubu, atas sebidang tanah seluas 46,901 M2, terletak di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo (*lihat bukti T-1 = P-9*);-----

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu dari ketiga undang-undang tersebut;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai syarat formal gugatan, eksepsi dan pokok sengketa, terlebih dahulu Hakim Tunggal akan mempertimbangkan mengenai upaya administratif yang diajukan oleh Penggugat;-----

-

Hal 29 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa mengenai upaya administratif sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 75 ayat (1) dan (2) dan Pasal 76 mengatur:-----

Pasal 75

:-----

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

-

(2) Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :----

a. keberatan;

dan ;-----

b.

banding ;-----

Pasal

76 :-----

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;-----

Hal 30 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



(2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;-----

(3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;-----

--

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, dapat disimpulkan terhadap Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya suatu Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerbitkan Keputusan dan/atau Tindakan, dan selanjutnya jika Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan tersebut, maka Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat. Selanjutnya jika Warga Masyarakat tidak juga menerima atas penyelesaian banding administratif oleh Atasan Pejabat, maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa selain itu mengacu pada ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi

Hal 31 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) menentukan:-----

Pasal 2 ayat

(1) :-----

(1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;-----

--

Pasal 3 ayat

(1) :-----

(1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut". ;-----

Menimbang, setelah mencermati surat Keberatan Penggugat (lihat Bukti P-22) diperoleh fakta hukum bahwasannya Penggugat telah menempuh upaya administratif berupa Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 25 Februari 2020 melalui Surat Nomor 01/PT-BKI/I/2020, Perihal Pemblokiran Proses Permohonan Pembaharuan HGB An. PT. Bukit Kubu Indah d/h PT. Bukit Kubu, Seluas 46.901 M2 terletak di Desa Lau Gumba, Kec. Berastagi, Kab. Karo dan hingga gugatan ini didaftarkan pada tanggal 6 April 2020 Tergugat belum menanggapi keberatan tersebut sehingga telah

Hal 32 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



lewat 10 (sepuluh) hari batas waktu Tergugat untuk menanggapi;-----

Menimbang, bahwa didasari atas ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2) dan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, dihubungkan dengan fakta hukum tersebut di atas, maka Hakim Tunggal berpendapat Penggugat sudah menempuh upaya administratif sebagaimana yang ditentukan peraturan perundang-undangan, berkaitan dengan belum dijawabnya keberatan oleh Tergugat, hal tersebut tidak menghalangi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan karena mengajukan gugatan adalah hak Penggugat yang dijamin oleh Undang-Undang, oleh karena itu tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk menunggu jawaban atas keberatan yang diajukannya;-----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan telah dilakukannya upaya administratif berupa keberatan sebagaimana uraian di atas, maka menurut Hakim Tunggal tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak tidak ditanggapinya keberatan dari Penggugat;-----

Menimbang, bahwa surat keberatan diajukan pada tanggal 25 Februari 2020, dan gugatan didaftarkan pada tanggal 6 April 2020, maka menurut Hakim Tunggal terhadap gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan;-----

Hal 33 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Tunggal akan mempertimbangkan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan ada tidaknya kepentingan Penggugat untuk menggugat di Peradilan Tata Usaha Negara mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"*;-----

Menimbang, bahwa setelah Hakim Tunggal mencermati objek sengketa *a quo*, fakta yang tidak terbantahkan adalah surat tersebut ditujukan kepada Penggugat dan akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya surat tersebut adalah tidak dilanjutkannya proses penerbitan sertifikat hak guna bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat;-----

Menimbang, berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Hakim Tunggal berpendapat terhadap Penggugat harus dinyatakan memiliki kepentingan yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo*;-----

Hal 34 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



DALAM

EKSEPSI:-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 27 April 2020 telah mengajukan eksepsi tentang Objek Gugatan bukan merupakan keputusan tata usaha Negara, dan terhadap eksepsi tersebut Hakim Tunggal akan mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai keputusan tata usaha Negara diatur dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang Peratun yaitu:-----

Pasal 1 angka

9 :-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan perkembangan teori ilmu hukum yang berkembang secara dinamis, aturan yang mengatur tentang keputusan tata usaha Negara juga diatur dalam pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menegaskan bahwa keputusan tata usaha negara harus juga dimaknai sebagai:-----

Hal 35 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;-----
- b. Keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggaraan Negara lainnya;-----
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;-----
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;-----
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau ;----
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;-----

Menimbang, bahwa setelah Hakim Tunggal mempelajari objek sengketa *a quo*, maka menurut Hakim Tunggal objek sengketa *a quo* berbentuk Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, bersifat final dan tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun lagi dan berisi penolakan untuk menindaklanjuti permohonan penerbitan perpanjangan Sertipikat HGB, mengakibatkan sertipikat HGB Penggugat belum dapat diperpanjang;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Hakim Tunggal berpendapat objek sengketa *a quo* telah memenuhi seluruh unsur dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang Peratun dan pasal 87 Undang-undang

Hal 36 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN





Menimbang, bahwa setelah Hakim Tunggal mencermati objek sengketa Penggugat telah mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan tanggal 16 Mei 2018 yang ditujukan kepada Tergugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 5 dan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwasanya pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan;-----

Menimbang, oleh karena lokasi tanah yang dimohonkan pembaharuan HGB-nya terletak di wilayah hukum Kabupaten Karo, maka permohonan ditujukan dan diproses oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo (Tergugat *in casu*), sehingga secara hukum harus dinyatakan Tergugat berwenang untuk menjawab permohonan Penggugat dalam bentuk penerbitan objek sengketa *a quo* yang pada intinya menolak untuk memproses lebih lanjut permohonan Pembaharuan HGB;-----

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*, maka selanjutnya Hakim Tunggal akan mempertimbangkan mengenai pokok

Hal 38 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



persengketaan para pihak yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa adapun fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang tidak terbantahkan adalah sebagai berikut;-----

1. Bahwa Penggugat yaitu PT. Bukit Kubu Indah merupakan Badan Hukum Perdata yang sah dan terdaftar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia (*lihat* bukti P-1 s/d P-4);
2. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan pembaharuan hak guna bangunan atas nama PT. Bukit Kubu Indah pada tanggal 16 Mei 2018 (*lihat* bukti P-7), selanjutnya Permohonan tersebut juga diperbaharui melalui Surat Permohonan pembaharuan hak guna bangunan tertanggal 15 Maret 2019 (*lihat* bukti P-8);-----
3. Bahwa terhadap permohonan tersebut, Tergugat telah menindaklanjutinya yang dibuktikan dengan beberapa tindakan berupa :-----
 - - ☐ Mengeluarkan Peta Bidang Tanah tanggal 26-7-2018 (*lihat* bukti T-2);-----
 - ☐ Berita Acara Peninjauan Lapang Permohonan Pembaharuan HGB atas nama Penggugat tanggal 15 Maret 2019 (*lihat* bukti T-3);-----



- Berita acara sidang petugas konstataasi tanggal 27 Februari 2019 (lihat bukti T-4);-----
 - Risalah pemeriksaan tanah Nomor : 91/KR/BPN.12.06/2019 tanggal 27 Februari 2019 (lihat bukti T-5);-----
 - Risalah Pengolahan Data tanggal 17 Mei 2019 (lihat bukti T-6);-----
 - Surat Pengantar Nomor : 519/9-12.06/VI/2019 tanggal 17 Mei 2019 dari Tergugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (lihat bukti T-7);-----
 - Surat Nomor : 1795/8.12-300/VII/2019 tanggal 4 Juli 2019, dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara kepada Tergugat (lihat bukti T-8);-----
 - Surat Informasi dan Permohonan Blokir dari Bobby Santana Sembiring, SH selaku kuasa dari Sopian Tarigan, tanggal 20 Desember 2019 (lihat bukti T-9);-----
 - Surat Nomor : 78/12.06-300/I/2020 Tanggal 09 Januari 2020 yang intinya permohonan pembaharuan HGB yang dimohonkan oleh Penggugat tidak dapat ditindaklanjuti (objek sengketa *a quo*) (lihat bukti T-1);-----
4. Bahwa Penggugat sebelumnya juga telah memenuhi seluruh kekurangan berkas yang dimintakan untuk dilengkapi dan disempurnakan berdasarkan surat tertanggal 4 Juli 2019 dan 19 Juli 2019 dan memohon agar dapat segera diterbitkan



pembaharuan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan (*lihat* bukti P-12);-----

Menimbang, bahwa setelah Hakim Tunggal mencermati gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat dan pengakuan pihak-pihak yang bersengketa di persidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan persengketaan ini adalah, "**Tergugat tidak dapat memproses lebih lanjut permohonan pembaharuan HGB Penggugat dengan alasan adanya surat permohonan blokir dari Bobby Santana Sembiring, SH selaku kuasa dari Sopian Tarigan, tanggal 20 Desember 2019**";-----

Menimbang, bahwa sebagai data pendukungnya, surat permohonan tersebut juga dilampiri Surat Gugatan Nomor Register 113/Pdt.G/2019/PN.KBJ, tanggal 20 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Negeri Kabanjahe (*lihat* bukti T-9 = P-10);-----

Menimbang, bahwa terhadap persengketaan tersebut Hakim Tunggal akan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang:-----

Pasal

45 ;-----

Hal 41 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



1. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :-----
 - a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;-----
 -
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);-----
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;-----
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan;-----
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;-----
 -
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau ;-----
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor

Hal 42 Putusan No. 54/G/2020/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)



Pertanahan;-----

--

2. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu;-----

3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa Hakim Tunggal mencermati ketentuan pasal 45 di atas khususnya ayat (e) secara tegas telah mengatur bahwa tanah yang menjadi objek sengketa di Pengadilan tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan Nomor Register 113/Pdt.G/2019/PN.KBJ, tanggal 20 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Negeri Kabanjahe (lihat bukti T-9 = P-10), Hakim Tunggal menemukan fakta bahwasanya tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut merupakan tanah yang sama dengan lokasi tanah yang dimohonkan pembaharuan HGB-nya oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa bahwa dalam objek sengketa *a quo*, Tergugat menyatakan terhadap permohonan Penggugat masih terdapat beberapa kekurangan, dan telah dipenuhi satu persatu. Namun yang menjadi alasan penerbitan objek sengketa *a quo*

Hal 43 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



adalah oleh karena adanya Surat Permohonan Blokir dari Bobby Santana Sembiring, SH., yang pada pokoknya menyampaikan permohonan kepada Tergugat untuk tidak melakukan Pelayanan Pertanahan atas tanah yang terletak di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, dikenal sebutan Bukit Kubu, seluas \pm 6 Ha dengan dasar permohonan atas bidang tanah tersebut menjadi objek perkara perdata sesuai register perkara perdata nomor : 113/Pdt.G/ 2019/PN.KBJ, dimana Direktur PT.Bukit Kubu Indah sebagai Tergugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut, permohonan Penggugat belum dapat diproses lebih lanjut, yang mana terhadap permohonan tersebut akan dilanjutkan prosesnya jika perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan terhadap berkas Penggugat dikembalikan;-----

--

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa dan ketentuan pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Hakim Tunggal berpendapat Tergugat telah tepat dalam menerbitkan objek sengketa. Hal ini merupakan bentuk ketaatan Tergugat terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dan merupakan wujud dari penerapan asas kepastian hukum dan asas kecermatan;-----

Hal 44 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka menurut Hakim Tunggal, dalil gugatan Penggugat adalah tidak beralasan dan alasan serta pertimbangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah prosedural dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta telah memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;-----

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Peratun, Hakim Tunggal hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam penyelesaian perkara *a quo*, sedangkan terhadap bukti-bukti yang tidak turut dipertimbangkan oleh Hakim Tunggal tersebut tetap dilampirkan sebagai satu kesatuan dalam berkas perkara;-----

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan dan

Hal 45 Putusan No. 54/G/2020/PTUN.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkaitan dalam sengketa ini;-----

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

DALAM

EKSEPSI

Menolak

Eksepsi

Tergugat

Seluruhnya

DALAM

POKOK

SENGKETA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 292.200 (dua ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **11 JUNI 2020** oleh **JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H.**, selaku Hakim Tunggal, dengan dibantu oleh **AHMAD TAUFIK LUBIS, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam sistem peradilan secara elektronik (e-court);-----

PANITERA PENGGANTI,

HAKIM TUNGGAL,

Hal 46 Putusan No. 54/G/2020/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)



AHMAD TAUFIK LUBIS, S.H., M.H

JIMMY CLAUS PARDEDE, S.H., M.H

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya ATK Perkara	: Rp.	200.000.
2. Hak-hak Kepaniteraan	: Rp.	30.000.
3. Surat Panggilan	: Rp.	26.200.
4. Materai	: Rp.	6.000.
5. Redaksi	: Rp.	10.000.
6. PNPB Surat Panggilan		
Pertama Para Pihak	: Rp.	20.000.
Jumlah	: Rp.	292.200.

(dua ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus rupiah)

Hal 47 Putusan No. 54/G/2020/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

Hal 48 Putusan No. 54/G/2020/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 48