



**PUTUSAN**

Nomor 3029 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. **REGIA Br. PANJAITAN**, bertempat tinggal di Jalan Sei Ular Baru, Nomor 42, Medan;  
Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat I/Terbanding I;
- II. **Dr. SOFAR HUTAURUK**, bertempat tinggal di Sei Babalan Nomor 33, Medan, diwakili oleh ahli warisnya:
  1. **SAHALA HUTAURUK**;
  2. **MARTIANA SIMANUNGKALIT**;
  3. **HERALD HUTAURUK**;
  4. **YANTI HUTAURUK**;
  5. **INDRI HUTAURUK**;
  6. **RINA HUTAURUK**;

Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Efendi Tambunan, S.H., S.E., M.M., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Saudara, Nomor 70 A, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat II/Pembanding II;

L a w a n :

**PT NUSA INTI PRIMA PRATAMA**, berkedudukan di Jalan Semarang, Nomor 102, Medan, diwakili oleh Burhan Gunawan Kosidin, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa Fachruddin Rifai, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor pusat di Jalan Bambu II, Nomor 1-J, Medan, dan berkantor cabang di Taman Permata Indah II, Blok Z, Nomor 18, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Pembanding;

Dan

1. **UNIVERSITAS NEGERI MEDAN/REKTOR** (dahulu disebut Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan/IKIP Medan) berkedudukan di Jalan Willem Iskandar, Pasar V Medan;

Halaman 1 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Prof. Drs. BATU SONAK PANJAITAN** (Ketua Penyelesaian Proyek Perumahan IKIP Medan), bertempat tinggal di Jalan Orde Baru, Nomor 41, Sei Agul, Medan;  
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Pembanding-Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa tanah seluas kurang lebih 13,5 ha (tiga belas koma lima) hektar atau kurang lebih 135.000 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Gaperta, Kampung Helvetia, Kecamatan Medan Sunggal, pada tahun 1974 diperuntukkan untuk lokasi perumahan dosen-dosen Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan (IKIP) Medan, sekarang bernama Universitas Negeri Medan;
2. Bahwa lokasi perumahan tersebut telah dikapling (dibuat rencana pertapakan) sejumlah 192 (seratus sembilan puluh dua) kapling, berdasarkan Surat Keputusan Walikota KDH Medan Nomor 379 tanggal 21 Juni 1974, dan dengan Keterangan Rencana Peruntukkan Dinas Tata Kota Kotamadya Medan Nomor 229/KRP/DTK/75, tanggal 22 September 1975;  
Batas-batas seluruh kapling tersebut adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan..... Jalan Gaperta;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan..... Tanah Negara;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan..... Rel KA Binjai-Medan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan..... Jalan Asrama;
3. Bahwa seluruh kapling tersebut, 192 (seratus sembilan puluh dua) kapling, telah dijual kepada dosen-dosen IKIP Medan, dan juga kepada pihak lain yang berminat (bukan dosen). Sebagai tanda bukti kepemilikan awal dikeluarkan Surat Penghunjukan (Persil) pada tahun 1974 oleh Proyek Perumahan IKIP Medan., ditanda tangani oleh B.H. Pasaribu M.Sc. (sebagai Ketua) dan B. Hutasoit BA (sebagai Sekretaris), dan diketahui oleh Rektor Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Medan (IKIP) Prof. Apul Panggabean,

Halaman 2 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

M.A. Berdasarkan Surat Penghunjukan (Persil) ini, pemilik lama dapat menjual Persil yang dimilikinya kepada Pihak lain;

4. Bahwa Rektor IKIP Medan, (Prof. A. Panggabean, M.A.) untuk menjual persil tersebut mengeluarkan pengumuman kepada dosen-dosen Asisten dosen dan Pegawai dengan Surat Pengumuman Nomor 1607/UM/5/IKIP/74 tanggal 17 Juni 1974 yang isinya antara lain: - Para Dosen, Asisten dosen dan Pegawai yang berminat memiliki persil perumahan yang diurus IKIP Medan agar mendaftarkan diri ke Kantor Pembantu Rektor Khusus, - Harga 1 (satu) persil Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) dengan luas persil 20 x 30 m<sup>2</sup>, atas setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli diberikan Surat Penghunjukan Persil;
5. Bahwa pada tanggal 29 Juni 1974 Rektor IKIP Medan (sekarang Universitas Negeri Medan/Unimed) mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 05/PP/9- IKIP/74 yang isinya mengangkat B. Hutasoit, BA. Sebagai Ketua Proyek Perumahan IKIP Medan, dan Drs. CPMA Tinambunan sebagai bendahara;
6. Bahwa sdr. B. Hutasoit, B.A. sebagai ketua menghubungi para penggarap tanah di lokasi yang direncanakan untuk proyek perumahan tersebut. Kemudian berdasarkan musyawarah dengan para penggarap dibuat kesepakatan Sdr. B. Hutasoit, B.A. juga bertindak sebagai kuasa dari penggarap untuk mengurus surat-surat tanah, karena pada saat itu masih banyak penggarap belum memiliki surat tanah, sedangkan IKIP Medan hanya mau membeli tanah jika ada suratnya, baik berupa surat keterangan lurah maupun surat keterangan camat;
7. Bahwa berdasarkan kuasa dari penggarap itulah sdr. B. Hutasoit, B.A. melakukan pengurusan surat-surat tanah dan melakukan pembayaran terhadap para penggarap, sehingga seluruh surat tanah berupa akte lurah/camat kepemilikannya tertulis dengan nama: B. Hutasoit, B.A./Proyek Perumahan IKIP Medan;
8. Bahwa uang pembayaran terhadap tanah para penggarap berasal dari setoran para Pemegang Surat Penghunjukan Persil yang dikeluarkan oleh IKIP Medan, dan juga dari pinjaman dari kas IKIP Medan;
9. Bahwa pada akhirnya sdr. B. Hutasoit, B.A. (almarhum) memanfaatkan surat tanah yang tertulis atas namanya/IKIP Medan demi kepentingan dan keuntungan dirinya tanpa persetujuan Rektor IKIP Medan, mengalihkan kepemilikan tanah secara sepihak kepada Tergugat I (PT Nusainti Prima Pratama), dan mengabaikan para Pemegang Surat Penghunjukan Persil

Halaman 3 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

(Para Penggugat). Kemudian Tergugat I meningkatkan hak atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan dengan atas nama Tergugat I;

10. Bahwa tanah Proyek Perumahan IKIP Medan tersebut dibeli dengan memakai uang para Pemegang Surat Penghunjukan Persil. Jadi tanah itu bukanlah milik almarhum B. Hutasoit, B.A. sehingga pengalihan hak atas tanah terhadap Tergugat I tanpa persetujuan Rektor IKIP dan para Pemegang Surat Penghunjukan Persil merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas persil yang dibelinya sebagaimana diuraikan di bawah ini:
  - 11.1. Regia Br. Panjaitan, Penggugat I (Pertama) memiliki 25 Persil yaitu Persil Nomor 15, Nomor 16, Nomor 28, 29, 30, Nomor 32, Nomor 43, Nomor 53, Nomor 68, Nomor 76, Nomor 84, Nomor 86, Nomor 90, Nomor 99, Nomor 100, Nomor 104, Nomor 105, Nomor 119, Nomor 121, Nomor 142, Nomor 178, Nomor 181, Nomor 182, Nomor 191, Nomor 192, sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76, tanggal 19 Oktober 1994;
  - 11.2. DR. Sofar Hutauruk, Penggugat II (Kedua), adalah pemilik persil nomor 79 sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/P.P/IKIP/76, tanggal 20 Januari 1976;
12. Bahwa Para Penggugat membeli tanah persil tersebut dengan iktikad baik, dan memperolehnya secara sah, oleh karena itu patut dilindungi secara hukum;
13. Bahwa Surat Penghunjukan Persil yang dikeluarkan oleh Proyek Perumahan IKIP Medan (sekarang Universitas Negeri Medan/Unimed/Tergugat II) merupakan surat yang dikeluarkan oleh suatu lembaga resmi oleh karena itu layak dan patut dinyatakan sah secara hukum;
14. Bahwa Surat Penghunjukan Persil sebagaimana yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II, Proyek Perumahan IKIP Medan (sekarang Unimed) itu merupakan bukti awal yang sah atas kepemilikan tanah persil tersebut;
15. Bahwa sampai saat ini Para Penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikan hak atas persil tersebut kepada Pihak Lain, ataupun kepada pihak Tergugat I (PT Nusainti Prima Pratama/Burhan Gunawan Kosidin Direktur Utama PT Nusainti Prima Pratama);
16. Bahwa Tergugat I telah menembok (tembok batu bata dipleser permanen, tinggi sekitar 2,5 meter) seluruh keliling tanah persil tersebut dan mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya. Dengan menembok tersebut maka

Halaman 4 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

Tergugat I menguasai seluruh persil tanah secara tidak sah dan secara melanggar hukum;

17. Bahwa patut dan layak secara hukum dinyatakan perbuatan Tergugat I membuat tembok keliling tanah persil dengan maksud menguasai secara tidak sah adalah Perbuatan Melawan Hukum;

18. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali memberikan somasi kepada PT Nusainti Prima Pratama (Tergugat I) agar dapat membicarakan penyelesaian persoalan tanah persil yang sudah ditembok oleh Tergugat I tersebut secara melawan hukum, tetapi yang bersangkutan tidak pernah mau menanggapi. Bahkan somasi yang dikirim melalui pos pun sengaja tidak mau diterima sehingga harus balik kembali kepada Para Penggugat;

19. Bahwa Tergugat I telah mengurus penerbitan sertifikat atas seluruh persil tanah tersebut yang dijadikan dalam dua eksemplar Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Nusainti Prima Pratama yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Medan sebagai berikut:

- a) Jenis Hak / Sertifikat : Hak Guna Bangunan;  
Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA;  
Tanggal 09 Desember 2005;  
Nomor 114-550.2.22-2005;  
Nomor Sertifikat : 3913/HGB/HELVETIA;  
Tanggal Sertifikat : 20 Desember 2005;  
Tanggal Berakhir Sertifikat : 19 Desember 2025;  
Surat Ukur Nomor : 104/Helvetia/2005, tanggal 19 Desember 2005;  
Luas Tanah : 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi);  
Terdaftar atas nama : PT Nusainti Prima Pratama;
- b) Jenis Hak /Sertifikat : Hak Guna Bangunan;  
Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA;  
Tanggal 28 Desember 2007;  
Nomor 84-550.2.22-2007;  
Nomor Sertifikat : 3927/HGB/HELVETIA;  
Tanggal Sertifikat : 14 Desember 2009;  
Tanggal Berakhir Sertifikat : 13 Desember 2029;  
Surat Ukur Nomor : 147/Helvetia/2008, tanggal 14 Desember 2009;  
Luas Tanah : 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat

Halaman 5 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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)



puluh dua meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT Nusainti Prima Pratama;

20. Bahwa awal peristiwa dimana Tergugat I terlibat dalam menangani masalah rencana pembangunan perumahan IKIP itu adalah berdasarkan adanya perjanjian antara Tergugat II & III dengan Tergugat I, yaitu Panitia Pelaksanaan Penyelesaian Proyek Perumahan IKIP (disebut sebagai Pihak Pertama) dengan Tergugat I (PT Nusainti Prima Pratama, disebut sebagai Pihak Kedua) yang dituangkan dalam Akta Notaris Nomor 24 dengan Judul "Persetujuan Dan Penyerahan Hak" yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Siti Asni Pohan, Sarjana Hukum pada tanggal 25 Maret 1991;

21. Bahwa di dalam Pasal 1 Akta Notaris Nomor 24 tersebut di atas berbunyi: "Pihak Pertama dengan ini mengoperkan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang menerangkan menerima pengoperan dan penyerahan dari Pihak Pertama berupa: segala hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang ada pada dan yang dapat dijalankan oleh Pihak Pertama atas seluruh Proyek Perumahan IKIP (Institut Keguruan Dan Ilmu Pendidikan) Medan, di atas tanah seluas kurang lebih 13,5 Ha (tiga belas koma lima hektar), terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Medan Sunggal, Kotamadya Medan, setempat dikenal sebagai Jalan Gaperta/Jalan Asrama, berikut segala surat-surat tanah dan surat-surat perizinan berupa apapun juga yang telah diperoleh Pihak Pertama untuk Proyek tersebut serta surat-surat lainnya yang bertalian dengan Proyek Perumahan tersebut;

22. Bahwa lebih lanjut tentang kewajiban Pihak Kedua (Tergugat I) diatur dalam perjanjian tersebut dalam Pasal 4 yang berbunyi: "Pihak Kedua diwajibkan untuk membangun/mendirikan bangunan rumah bagi calon pemilik persil/rumah dengan menghormati hak-hak serta persyaratan-persyaratan yang telah pernah ditandatangani antara Pihak Pertama dengan calon pemilik persil/rumah dengan tidak mengurangi hak pihak kedua untuk mengatur tentang pembangunan perumahan dan sarana/prasarana selanjutnya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan serta peraturan yang akan diperoleh dari Instansi Yang Berwenang tentang pembangunan perumahan dan memperhatikan apa yang disebut dalam Surat Keputusan Ketua Proyek Perumahan IKIP Medan Nomor 06/Kpts/PP/IKIP/74 tanggal 8 September 1974;

23. Bahwa sesuai dengan butir-butir perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, seharusnya Tergugat I membangun rumah di persil tersebut, namun sejak 25 Maret tahun 1991 hingga tahun 2013 (selama 22 tahun) tidak pernah ada

Halaman 6 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rencana/upaya dari Tergugat I untuk merealisasikan pembangunan rumah sebagaimana dimaksudkan, bahkan hanya sekedar berupa gambar bangunan di atas kertas pun tidak pernah dibuat, dan ditunjukkan serta ditawarkan kepada pemilik persil;

24. Bahwa Tergugat I justru memanggil para pemilik persil dan menawarkan untuk membeli Persil tersebut, tetapi sebelumnya telah menembok seluruh keliling areal persil/perumahan itu terlebih dahulu, sehingga para pemilik persil yang sah dan berhak tidak dapat menguasai persil masing-masing, dan semuanya dikuasai secara tidak sah oleh Tergugat I, serta memakai tenaga preman untuk menjaganya, dan "memaksa" pemilik persil yang sah untuk menjual tanah persilnya kepada Tergugat I;

25. Bahwa memang sebagian pemilik tanah persil tersebut dengan terpaksa menjual tanah persilnya kepada Tergugat I dengan harga murah, karena para pemilik persil tidak punya harapan lagi untuk dibangun perumahan tersebut, dan karena secara fisik telah dikuasai Tergugat I dengan cara "kekerasan" yaitu dengan sewenang-wenang membangun tembok sekelilingnya;

26. Bahwa namun sebagian dari pemilik persil (Para Penggugat dan pemilik persil lainnya) tidak bersedia menjual murah persil tanahnya kepada Tergugat I, dan tetap konsisten pada perjanjian semula bahwa mereka sanggup dan bersedia membeli rumah yang akan dibangun;

27. Bahwa Tergugat III (Prof. Drs. Batu Sonak Panjaitan) ketika itu bertindak sebagai Ketua Penyelesaian Persoalan Perumahan Institut Keguruan dan Ilmu Pendidikan Medan (sesuai Surat Ketetapan dari Rektor IKIP Medan, Prof. Drs. Sukarna, MA, Nomor 047/PT35.K.REK/84, tanggal 1 Agustus 1984) namun tidak sepenuhnya menyelesaikan persoalan yang ada. Bahkan setelah tanah persil miliknya sendiri diberi ganti rugi oleh Tergugat I, Tergugat III cenderung melepaskan tanggung jawab dengan membiarkan para pemilik persil lain terbengkalai;

28. Bahwa Tergugat III dalam Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 101/G/2010/PTUN-MDN (vide gugatan butir 39 di bawah) bertindak sebagai saksi, dan dalam kesaksiannya dipersidangan menerangkan sebagai berikut:

- bahwa benar saksi menerangkan Bukti P-16, tanda tangan saksi (catatan: Bukti P-16 berupa Surat Keputusan Panitia Pelaksana Penyelesaian Permasalahan Proyek Perumahan IKIP Medan Nomor 3/KPTS/P-5 IKIP/94, tanggal 20 Oktober 1994, tentang Pelimpahan

Halaman 7 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wewenang Panitia Kepada PT Nusainti Prima Pratama, dalam Hal Membangun Perumahan di Persil yang telah ditunjuk);

- bahwa benar saksi menerangkan di Bukti P-17, Surat Pernyataan Bersama tanda tangan saksi; Pernyataan Bersama antar PT Nusainti Prima Pratama Dengan Panitia-panitia Pelaksana Penyelesaian Permasalahan Proyek Perumahan IKIP Medan;
- bahwa benar saksi menerangkan di Bukti P-24, saksi membubuhkan tanda tangan (Surat Keputusan Ketua Proyek Perumahan IKIP Medan, Nomor 06/KPTS/PP/IKIP/74, menetapkan Persyaratan-persyaratan dan Peraturan-peraturan proyek Perumahan IKIP Medan);
- bahwa benar saksi menerangkan Pembangunan Perumahan itu harus secara kolektif;
- bahwa benar saksi menerangkan, bahwa Yayasan P2 IKIP Medan bekerja sama dengan Pengembang/Developer CV. Kuarta Sakti dan CV. Beovona untuk membangun perumahan, tetapi tidak berjalan dengan mulus;
- bahwa benar saksi menerangkan Rektor membentuk panitia namanya Panitia Pelaksana Penyelesaian Permasalahan Proyek Perumahan IKIP Medan (P-5 IKIP) dan ketuanya Prof. Drs. Batu Sonak Panjaitan;
- bahwa benar saksi menerangkan sebagian surat peralihan dari rakyat pemilik tanah berada di tangan direktur CV. Beovona dan Direktur CV. Kuarta Sakti, dan melalui surat tahun 1991 CV. Beovona dan CV. Kuarta Sakti telah mencapai perdamaian dengan PT Nusainti Prima Pratama;
- bahwa benar saksi menerangkan kerja sama antara P5 IKIP Medan dengan PT Nusainti Prima Pratama dan di atas persil tersebut akan dibangun perumahan, kemudian bangunan itu akan dibeli oleh pemilik persil dari PT Nusainti Prima Pratama;
- bahwa benar saksi ada mempunyai 1 persil tanah, tetapi persil tersebut telah dijual kepada PT Nusainti Prima Pratama, dan pembayarannya langsung dari Direktur Utama PT Nusainti Prima Pratama, Burhan Kosidin;

29. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2007, Tergugat I (dengan stempel PT Nusainti Prima Pratama, Medan) mengeluarkan daftar Persil Yang Sudah Diganti Rugi, dengan judul "Proyek Perumahan PT Nusainti Prima Pratama, Medan", dimana dalam daftar tersebut bernomor 1 sampai dengan Nomor 126, terdapat Nama Pemegang Persil, Nomor Persil, Tanggal Diganti Rugi, dan Harga Ganti Rugi. Dari daftar yang dikeluarkan ini terlihat dengan jelas

Halaman 8 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada niat baik dari Tergugat I untuk membangun perumahan karena sejak tanggal 25 Maret 1991 (tanggal dan hari yang sama dibuat perjanjian Akta Nomor 24, 25 Maret 1991) Tergugat I telah mengganti rugi sebanyak 36 persil yaitu persil 1 – 34, dan 37, 38. Tergugat I dalam waktu beberapa jam setelah menandatangani Perjanjian Akta Nomor 24, telah dapat memiliki 36 persil;

30. Bahwa kemudian dari daftar persil yang sudah diganti rugi tersebut (yang dibuat tanggal 20 Oktober 2007) terlihat dari jumlah yang berhasil diganti rugi adalah sebanyak 119 (seratus sembilan belas) persil yaitu  $126 - 7$  persil = 119, sesuai daftar. Sedangkan jumlah keseluruhan tanah persilnya adalah 192. Dengan demikian total yang belum diganti rugi oleh Tergugat I sebanyak  $192 - 119 = 73$  persil;

31. Bahwa jika dihitung lebih lanjut luas tanah tersebut di atas, dimana 1 (satu) persil luasnya  $540 \text{ m}^2$  (lima ratus empat puluh meter persegi), ( $18 \times 30 \text{ m}$ ), maka luas tanah persil yang telah diganti rugi Tergugat I pada tahun 2007 hanyalah  $119 \times 540 = 64.250 \text{ m}^2$  (enam puluh empat ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atau 6,425 (enam koma empat ratus dua puluh lima) hektar, namun pada tanggal 20 Desember 2005 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap seluruh tanah persil tersebut atas nama PT Nusainti Prima Pratama (Tergugat I) dengan luas tanah =  $125.400 \text{ m}^2$  (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi) atau 12,54 ha (dua belas koma lima puluh empat hektar). secara "ajaib" Tergugat I (Pertama) dapat menggandakan tanahnya dari hanya seluas  $64.250 \text{ m}^2$  (enam puluh empat ribu dua ratus lima puluh meter persegi) menjadi  $125.400 \text{ m}^2$  (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi). (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/HELVETIA);

32. Bahwa Penggandaan Luas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I bertentangan dengan hukum dan merugikan Para Penggugat sehingga patut dan layak Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana diuraikan dibawah ini dinyatakan tidak berkekuatan hukum, yaitu:

Jenis Hak /Sertifikat	: Hak Guna Bangunan;
Surat Keputusan	: KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA; Tanggal 09 Desember 2005; Nomor 114-550.2.22-2005;
Nomor Sertifikat	: 3913/HGB/HELVETIA;
Tanggal Sertifikat	: 20 Desember 2005;
Tanggal Berakhir Sertifikat	: 19 Desember 2025;

Halaman 9 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 104/Helvetia/2005, tanggal 19 Desember 2005;

Luas Tanah : 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT Nusainti Prima Pratama;

33. Bahwa kemudian pada tanggal 3 September 2009, Almarhum B. Hutasoit, BA (sebelumnya adalah Sekretaris Panitia Pelaksana Penyelesaian Proyek Perumahan IKIP Medan) membuat Surat Pernyataan yang menyatakan sebagai berikut: "bahwa sehubungan dengan adanya tuntutan hak dari pemilik persil atau yang mewakili (sesuai bukti kepemilikan yang ditanda tangani oleh saya B. Hutasoit, BA) yaitu 52 (lima puluh dua) Persil, maka saya bersama-sama dengan pemilik persil akan mengadakan pertemuan dengan pihak Developer yang berminat saat ini (PT Nusainti Prima Pratama) yaitu untuk negosiasi harga yang pantas guna disepakati bersama";

34. Bahwa hasil negosiasi sebagaimana disebutkan di atas tidak pernah terjadi atau tidak pernah mencapai mufakat, dimana Para Penggugat termasuk dalam bagian dari pemilik Persil yang 52 (lima puluh dua) tersebut, namun pada tanggal 14 Desember 2009 telah terbit juga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927 dengan perincian lebih lengkap di bawah ini:

Jenis Hak /Sertifikat : Hak Guna Bangunan;

Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA;  
Tanggal 28 Desember 2007;  
Nomor 84-550.2.22-2007;

Nomor Sertifikat : 3927/HGB/HELVETIA;

Tanggal Sertifikat : 14 Desember 2009;

Tanggal Berakhir Sertifikat : 13 Desember 2029;

Surat Ukur Nomor : 147/Helvetia/2008, tanggal 14 Desember 2009;

Luas Tanah : 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT. Nusainti Prima Pratama;

35. Bahwa penerbitan sertifikat hak guna bangunan tersebut di atas juga dilakukan secara melanggar hukum, karena Para Penggugat dan pemilik persil yang berjumlah 52 (lima puluh dua) kapling tidak pernah menjual atau menerima ganti rugi dari Tergugat I, oleh karena itu patut dan layak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/Helvetia dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Halaman 10 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



36. Bahwa pendaftaran untuk penerbitan kedua sertifikat hak guna bangunan tersebut di atas adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena sertifikat yang diurus berada di tanah milik orang lain sehingga menghilangkan hak orang lain atas tanah objek sengketa;
37. Bahwa selain dinyatakan tidak berkekuatan hukum kedua sertifikat tersebut, maka layak dan patut juga kedua sertifikat (aslinya) itu disita untuk dihanguskan oleh Negara;
38. Bahwa untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atas kedua sertifikat tersebut, dimana dapat terjadi transaksi jual-beli antara Tergugat I dengan Pihak Ketiga, dan untuk mencegah terjadinya peralihan hak maka patut dan layak secara hukum terlebih dahulu diputuskan (dalam provisi) dinyatakan Tergugat I tidak dapat melakukan upaya jual beli atau hibah atau bentuk pengalihan lainnya atas seluruh tanah persil tersebut (atas kedua sertifikat hak guna bangunan di atas) kepada pihak lain, dan dinyatakan juga Tergugat I tidak dapat melakukan proses pengalihan balik nama atau upaya-upaya lain atas kedua sertifikat tersebut sehingga terjadi peralihan hak kepada pihak lain, serta selama persidangan perkara ini berlangsung kedua sertifikat tersebut disita oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
39. Bahwa pada tanggal 24 November 2010, sebanyak 10 (sepuluh) orang pemilik persil lain yang terdapat dalam lokasi yang sama (A. Azad Siagian, Dkk) telah melakukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, Register Perkara Nomor 101/G/2010/PTUN.MDN yaitu Gugatan untuk Pembatalan atas Kedua Sertifikat Tanah milik Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas yaitu:
- a) Jenis Hak /Sertifikat : Hak Guna Bangunan;  
Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA;  
Tanggal 09 Desember 2005;  
Nomor 114-550.2.22-2005;
- Nomor Sertifikat : 3913/HGB/HELVETIA;  
Tanggal Sertifikat : 20 Desember 2005;  
Tanggal Berakhir Sertifikat : 19 Desember 2025;  
Surat Ukur Nomor : 104/Helvetia/2005, tanggal 19 Desember 2005;
- Luas Tanah : 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdaftar atas nama : Perseroan Terbatas PT. Nusainti Prima Pratama;

b) Jenis Hak / Sertifikat : Hak Guna Bangunan;  
Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP.S.UTARA;  
Tanggal 28 Desember 2007;  
Nomor 84-550.2.22-2007;

Nomor Sertifikat : 3927/HGB/HELVETIA;

Tanggal Sertifikat : 14 Desember 2009;

Tanggal Berakhir Sertifikat : 13 Desember 2029;

Surat Ukur Nomor : 147/Helvetia/2008, tanggal 14 Desember 2009;

Luas Tanah : 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT. Nusainti Prima Pratama;

40. Bahwa pada akhirnya Tergugat I mengakui kepemilikan para Pemilik Persil yang menggugat di PTUN Medan tersebut (A. Azad Siagian,dkk). Jalan damai ditempuh dan Tergugat I memberikan ganti rugi kepada A. Azad Siagian,dkk, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per persil;
41. Bahwa Tergugat I memberikan syarat untuk dapat diberi ganti rugi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per persil kepada Para Penggugat di PTUN tersebut, Para Penggugat harus mencabut perkara yang sedang diproses di tingkat kasasi di Mahkamah Agung Jakarta;
42. Bahwa Para Penggugat (A. Azad Siagian, dkk) akhirnya pada tanggal 20 Pebruari 2012, mengajukan pencabutan Permohonan Kasasi, yaitu Akta Pencabutan Permohonan Kasasi atas Nomor 12 K/TUN/2012 yang sebelumnya di PTUN Medan Nomor 101/G/2010/PTUN-Mdn, jo. Nomor 97/B/2011/PT.TUN;
43. Bahwa Tergugat I (PT. Nusainti Prima Pratama) melalui Kuasa Hukumnya memberikan Jawaban berupa persetujuan pencabutan kasasi Nomor 12 K/TUN/ 2012, dengan surat Nomor 012/Fr.Law-Firm/III/2012, tanggal 12 Maret 2012;
44. Dengan adanya Akta Pencabutan Permohonan Kasasi ini, maka Mahkamah Agung mengeluarkan Penetapan Pencabutan Perkara Nomor 12 K/TUN/ 2012, tanggal 28 Maret 2012, dengan amar yang berbunyi:
- a. Mengabulkan permohonan Para Pemohon: A. Azad Siagian, dkk, untuk mencabut kembali permohonan kasasi yang diajukan terhadap putusan

Halaman 12 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 97/B/2011/PT.TUN-MDN, tanggal 18 Agustus 2011 dalam perkara tersebut;

b. Memerintahkan Panitera Mahkamah Agung R.I untuk mencoret permohonan kasasi Reg. Nomor 12 K/TUN/2012 tersebut dalam buku register perkara Tata Usaha Negara;

45. Bahwa dengan berakhirnya perkara Tata Usaha Negara tersebut maka PT Nusainti Prima Pratama (Tergugat I) memberikan ganti rugi kepada pemilik persil tanah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan semua bukti-bukti surat persil serta bukti-bukti surat yang dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara PTUN tersebut harus diserahkan kepada Tergugat I;

46. Bahwa dengan diberikannya ganti rugi atas tanah persil tersebut di atas, maka jelas terbukti PT Nusainti Prima Pratama/Tergugat I telah mengakui tanah yang dikuasainya adalah milik para pemegang surat penghunjukan persil tersebut;

47. Bahwa Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sama kedudukannya sebagai sesama pemilik persil di lokasi objek sengketa yang sama, dan dengan demikian Tergugat I juga secara tersirat dengan memberikan ganti rugi tersebut juga telah mengakui keberadaan Tanah Persil milik Penggugat I dan Penggugat II;

48. Bahwa agar putusan dalam perkara ini tidak hampa, maka layak dan patut secara hukum putusan ini dinyatakan berlaku serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya perlawanan, banding, kasasi dan peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Provisi:

1. Menyatakan Tergugat I menghentikan segala upaya untuk memroses pengalihan nama atau upaya-upaya lain atas tanah persil tersebut/kedua sertifikat tersebut sehingga terjadi peralihan hak kepada pihak lain;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan upaya jual beli atau hibah atau atau pembebanan hak tanggungan atau gadai atau bentuk pengalihan lainnya atas seluruh tanah persil tersebut (atas kedua sertifikat hak guna bangunan di atas) kepada pihak lain;
3. Selama masa persidangan perkara ini berlangsung kedua sertifikat tersebut (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/Helvetia, dan Sertifikat

Halaman 13 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/Helvetia), disita oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum dan berharga 25 (dua puluh lima) eksemplar Surat Penghunjukan Persil atas nama Regia Br. Panjaitan, Penggugat I (Pertama) yaitu Persil Nomor 15, Nomor 16, Nomor 28, 29, 30, Nomor 32, Nomor 43, Nomor 53, Nomor 68, Nomor 76, Nomor 84, Nomor 86, Nomor 90, Nomor 99, Nomor 100, Nomor 104, Nomor 105, Nomor 119, Nomor 121, Nomor 142, Nomor 178, Nomor 181, Nomor 182, Nomor 191, Nomor 192, sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76, tanggal 19 Oktober 1994;
3. Menyatakan sah secara hukum dan berharga 1 (satu) eksemplar Surat Penghunjukan Persil atas nama DR. Sofar Hutauruk, Penggugat II (Kedua), yaitu Persil Nomor 79 sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/P.P/IKIP/76, tanggal 20 Januari 1976;
4. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik yang sah atas 25 (dua puluh lima) persil tanah yaitu Persil Nomor 15, Nomor 16, Nomor 28, 29, 30 Nomor 32, Nomor 43, Nomor 53, Nomor 68, Nomor 76, Nomor 84, Nomor 86, Nomor 90, Nomor 99, Nomor 100, Nomor 104, Nomor 105 Nomor 119, Nomor 121, Nomor 142, Nomor 178, Nomor 181, Nomor 182, Nomor 191, Nomor 192, sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76, tanggal 19 Oktober 1994;
5. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) persil tanah yaitu Nomor 79 sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/P.P/IKIP/76, tanggal 20 Januari 1976;
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan menembok keliling persil tanah 13,5 ha (tiga belas koma lima hektar) dan menguasai lahan tersebut;
7. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mendaftarkan tanah objek sengketa ke Badan Pertanahan Nasional sehingga memperoleh 2 (dua) eksemplar Sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu Nomor 3913/HGB/HELVETIA dan Nomor 3927/HGB/HELVETIA;
8. Menyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum 2 eksemplar Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut di bawah ini:
  - a) Jenis Hak /Sertifikat : Hak Guna Bangunan;
  - Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA;

Halaman 14 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

Tanggal 09 Desember 2005;

Nomor 114-550.2.22-2005;

Nomor Sertifikat : 3913/HGB/HELVETIA;

Tanggal Sertifikat : 20 Desember 2005;

Tanggal Berakhir Sertifikat : 19 Desember 2025;

Surat Ukur Nomor : 104/Helvetia/2005, tanggal 19 Desember 2005;

Luas Tanah : 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT. Nusainti Prima Pratama;

b) Jenis Hak /Sertifikat : Hak Guna Bangunan;

Surat Keputusan : KAKANWIL BPN PROP. S. UTARA;

Tanggal 28 Desember 2007;

Nomor 84-550.2.22-2007;

Nomor Sertifikat : 3927/HGB/HELVETIA;

Tanggal Sertifikat : 14 Desember 2009;

Tanggal Berakhir Sertifikat : 13 Desember 2029;

Surat Ukur Nomor : 147/Helvetia/2008, tanggal 14 Desember 2009;

Luas Tanah : 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT. Nusainti Prima Pratama;

9. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/Helvetia, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/Helvetia, disita oleh Negara untuk dihanguskan;
10. Memerintahkan Tergugat I membongkar tembok keliling batas tanah yang dibuat oleh Tergugat I;
11. Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan tanah persil (objek sengketa) seperti semula;
12. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan tanah persil milik Para Penggugat kepada Para Penggugat seperti semula;
13. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan mematuhi Putusan Perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya perlawanan, banding kasasi, dan peninjauan kembali;

Halaman 15 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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 teruat 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

Subsidiar:

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, Para Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan.

- ❖ Bahwa jika dicermati dalil posita gugatan Para Penggugat pada halaman 10 s/d halaman 11 poin 32 s/d poin 35 dimana Para Penggugat mengakui secara terang bahwa tanah obyek perkara *A quo* telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/HELVETIA tanggal 20 Desember 2005 terdaftar a/n PT Nusa Inti Pratama (ic. Tergugat I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/HELVETIA tanggal 14 Desember 2009 terdaftar a/n PT Nusa Inti Pratama (ic. Tergugat I), dimana terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/HELVETIA tanggal 20 Desember 2005 terdaftar a/n PT Nusa Inti Pratama (ic. Tergugat I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/HELVETIA tanggal 14 Desember 2009 terdaftar a/n PT Nusa Inti Pratama (ic. Tergugat I) merupakan keputusan Badan/Pejabat TUN (ic. Kakanwil BPN Prop. Sumut) oleh sebab mana kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan selanjutnya Para Penggugat mendalilkan terhadap kedua sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 101/G/2010/PTUN-MDN dimana yang berkedudukan selaku Penggugat dalam kasus tersebut bukanlah Para Penggugat dalam perkara perdata *a quo*, lagipula ternyata dalam amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor: 101/G/2010/PTUN-MDN tidak ada amar putusan yang menyatakan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3913/HGB/HELVETIA tanggal 20 Desember 2005 terdaftar a/n PT Nusa Inti Pratama (ic. Tergugat I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3927/HGB/HELVETIA tanggal 14 Desember 2009 terdaftar a/n PT Nusa Inti Pratama (ic. Tergugat I), maka berpedoman pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1198 K/Sip/1973 tertanggal 6 Januari

Halaman 16 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

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)



1976) menyatakan "karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang Administrasi dan bukan wewenang Pengadilan Negeri sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi, bukan wewenang Pengadilan Negeri", berdasarkan argumentasi hukum tersebut, maka cukup alasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## 2. Gugatan Kurang Pihak.

- ❖ Bahwa jika dicermati dalil posita gugatan Para Penggugat pada halaman 4 Poin 9 dan Poin 10, ternyata Para Penggugat tidak menarik/mengikuti sertakan Ahli waris Alm. B. Hutasoit sebagai pihak dalam perkara *a quo*, padahal dalam gugatan yang dimajukan oleh Para Penggugat secara terang mendalilkan adanya hubungan hukum dari perbuatan yang ditimbulkan oleh Alm. B. Hutasoit, MA kepada Para Penggugat, sehingga menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, dimana sudah seharusnya Para Penggugat menarik/mengikuti sertakan ahli waris Alm. B. Hutasoit, MA sebagai pihak dalam perkara *a quo* (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1078 K/Sip/1972, tertanggal 11 Nopember 1975), "berdasarkan kekurangan formil ini dengan tidak mengikuti sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat, oleh Karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima", oleh karena dalam gugatan Para Penggugat kurang pihak sehingga sangat terlihat dengan jelas menunjukkan gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka cukup alasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

## 3. Gugatan Penggugat terdapat Kumulasi objek gugatan.

- ❖ Bahwa jika dicermati dalil Posita gugatan Para Penggugat pada halaman 4 poin 10, halaman 5 poin 17 dan halaman 12 poin 36, ternyata Para Penggugat mengkumulasi beberapa perbuatan berbeda dalam satu gugatan yang sama dan tidak memiliki hubungan hukum antara perbuatan yang satu dengan lainnya, bahkan gugatan Para Penggugat terdapat kumulasi permasalahan Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, hal mana bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 677 K/Sip/1972 tertanggal 13 Desember 1972 menyatakan "penggabungan gugatan-gugatan jika antara gugatan-gugatan itu terdapat hubungan yang erat, tetapi adalah tidak layak dalam bentuk perkara yang satu", oleh

Halaman 17 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



sebabmana cukup alasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

4. Gugatan tidak jelas/Kabur (*Obscur Libel*).

- ❖ Bahwa jika dicermati dalil gugatan Penggugat ternyata Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan lengkap peristiwa hukum riwayat kepemilikan tanah serta tidak menjelaskan letak, luas dan batas-batas obyek tanah perkara yang dimaksudkan oleh Para Penggugat, dimana jika dicermati dalam Posita gugatan Para Penggugat pada halaman 2 poin 2 menjelaskan "...perumahan tersebut telah dikaplingkan sejumlah 125 kapling..." selanjutnya jika dicermati dalil posita gugatannya Para Penggugat, mendalilkan Penggugat I hanya mendalilkan memiliki 25 persil, sedangkan Penggugat II memiliki 1 (satu) persil, ternyata Para Penggugat tidak menjelaskan asal-usul serta luas, batas-batas dan letak tanah yang dimaksudkan oleh Para Penggugat *a quo*, (vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1974 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"). Oleh sebab mana cukup alasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

5. Gugatan Para Penggugat salah pihak.

- ❖ Bahwa jika dicermati dalil gugatan Para Penggugat, dimana tanah obyek perkara *a quo* telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/Helvetia pada tanggal 20 Desember 2005 dengan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sumatera Utara Nomor 114-550.2-22-2005 tanggal 09 Desember 2005, seluas 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/Helvetia pada tanggal 14 Desember 2009, dengan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Sumatera Utara Nomor 84-550.2-22-2007 tanggal 28 Desember 2007, seluas 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama Tergugat I, namun jauh sebelum gugatan ini dimajukan Para Penggugat, tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/Helvetia pada tanggal 20 Desember 2005, seluas 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/Helvetia pada tanggal 14 Desember 2009, seluas 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi)

Halaman 18 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



telah dialihkan hak kepemilikannya oleh Tergugat I kepada pihak lain (fakta ini akan dibuktikan pada saat pembuktian), oleh karena itu saat ini Tergugat I pada kenyataannya bukan lagi selaku pemilik atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/Helvetia pada tanggal 20 Desember 2005 seluas 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/Helvetia pada tanggal 14 Desember 2009, seluas 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), dengan demikian gugatan Penggugat telah salah pihak, oleh sebab mana cukup alasan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

6. Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan.

- ❖ Bahwa jika diperhatikan ketentuan hukum Agraria yang berlaku yaitu: Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Jo. Undang Undang Nomor 21 tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 Jo. Keputusan Presiden Nomor 103 tahun 2001 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 tahun 1999 Jo. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 060-4379-DI tanggal 27 Oktober 1999, dihubungkan dengan Surat Penghunjukan Persil sebagaimana yang dikemukakan Para Penggugat yang menyatakan Penggugat I memiliki 25 (dua puluh lima) persil dan Penggugat II memiliki 1 (satu) persil, jelas ternyata Penghunjukan Persil tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum Agraria yang berlaku, sehingga tidak ada kepentingan Para Penggugat yang dirugikan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/Helvetia tanggal 20 Desember 2005 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/Helvetia tanggal 14 Desember 2009 yang semula atas nama Tergugat I, apalagi landasan Tergugat I pada saat memohonkan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Medan bukanlah dengan landasan Surat Penghunjukan Persil, tetapi dilandasi Pelepasan hak dan ganti rugi kepada pemilik tanah yang mempunyai alas hak yang sah berupa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh instansi yang sah yaitu: Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Tanah Nomor 19051/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973 Surat keterangan Tanah Nomor 17521/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18536/A/II/27 tanggal 16 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 21372/A/II/27 tanggal 31 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17527/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 21370/A/II/27 tanggal 31 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 21374/A/II/27 tanggal 31 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 20486/A/II/27 tanggal 24 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18600/A/II/27 tanggal 16 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 19093/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17529/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 19227/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17565/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17519/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Nomor 79096/A/II/27 tanggal 12 Oktober 1974, Surat keterangan Tanah Nomor 19229/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17378/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18496/A/II/27 tanggal 15 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17376/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17370/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17374/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17523/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 36093/A/II/27 tanggal 22 Februari 1974, Surat keterangan Tanah Nomor 18811/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 19081/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18462/A/II/27 tanggal 15 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18468/A/II/27 tanggal 15 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 79100/A/II/27 tanggal 12 Oktober 1974, Surat keterangan Tanah Nomor 19003/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18464/A/II/27 tanggal 15 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 19217/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 79092/A/II/27 tanggal 12 Oktober 1974, Surat keterangan Tanah Nomor 17549/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18466/A/II/27 tanggal 15 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 19103/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 20378/A/II/27 tanggal 24 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17535/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1974, Surat keterangan Tanah Nomor

Halaman 20 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



79098/A/II/27 tanggal 12 Oktober 1974, Surat keterangan Tanah Nomor 17390/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17380/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18877/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 17388/A/II/27 tanggal 11 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 79102/A/II/27 tanggal 12 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 18895/A/II/27 tanggal 17 Oktober 1973, Surat keterangan Tanah Nomor 13937/A/II/27 tanggal 6 September 1973 dan Nomor 14003/A/II/27 tanggal 6 September 1973 selanjutnya Pelepasan Hak dan Ganti Rugi antara Tergugat I dengan para pemilik tanah dibuat dan ditandatangani dihadapan Camat Medan Helvetia masing-masing bertanggal 27 Desember 1996, 27 Desember 1996, Tanggal 1 Juli 1996, Tanggal 1 Juli 1996, Tanggal 1 Juli 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 1 Juli 1996, Tanggal 1 Juli 1996, 3 Juni 1996, 1 Juli 1996, 1 Juli 1996, 31 Mei 1996, Tanggal 27 Desember 1996, Tanggal 3 Juni 1996, Tanggal 3 Juni 1996, Tanggal 27 Desember 1996, 20 Januari 1997 Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, 3 Juni 1996, 3 Juni 1996, 31 Januari 2001, Tanggal 27 Desember 1996, Tanggal 27 Desember 1996, Tanggal 27 Desember 1996, Tanggal 27 Desember 1996, 3 Juni 1996, 3 Juni 1996, 3 Juni 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, 3 Juni 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, 3 Juni 1996, Tanggal 31 Mei 1996, 3 Juni 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 1 Juli 1996, Tanggal 2 Juli 1996, Tanggal 14 Januari 1997, Tanggal 14 Januari 1997, Tanggal 1 Juli 1996, Tanggal 2 Juli 1996, Tanggal 2 Juli 1996, Tanggal 31 Januari 2001, dan Tanggal 31 Januari 2001 yang masing-masing diperbuat di bawah tanah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia, dengan legalisasi Nomor 716 LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 715/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 369/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 371/ LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 373/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 283/LEG/V/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 377/ LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 372/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 290/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 370/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 374/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 276/LEG/V/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 720/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 291/LEG/VII/1996 Tanggal 3 Juni 1996,

*Halaman 21 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 292/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 370/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 374/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 276/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 720/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 291/LEG/VII/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 292/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 012/LEG/II/2001 Tanggal 31 Januari 2001, Nomor 07/LEG/II/2001 Tanggal 20 Januari 1997, Nomor 282/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 280/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 289/LEG/VI/1996, Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 289/LEG/VII/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 014/LEG/II/2001 Tanggal 31 Januari 2001, Nomor 719/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 721/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 722/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, Nomor 297/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 288/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 296/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 281/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 277/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 293/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 285/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 287/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 278/LEG/VI/1996/ 31 Mei 1996, Nomor 295/LEG/VI/1996 Tanggal 3 Juni 1996, Nomor 279/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 286/LEG/VI/1996 Tanggal 31 Mei 1996, Nomor 375/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 378/LEG/VII/1996 Tanggal 2 Juli 1996, Nomor 03/LEG/II/1997 Tanggal 14 Januari 1997, Nomor 718/LEG/XII/1996 27 Desember 1997, Nomor 368/LEG/VII/1996 Tanggal 1 Juli 1996, Nomor 379/LEG/VII/1996/ 2 Juli 1996, Nomor 380/LEG VII/1996 2 Juli 1996, Nomor 015/LEG/II/2001 Tanggal 31 Januari 2001, dan Nomor 013/LEG/II/2001 Tanggal 31 Januari 2001, seluas ± 163 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh tiga meter persegi) diperoleh dari Selamat Ginting (Kuasa Khusus Wagirah, Sesuai dengan surat Kuasa Khusus Tanggal 20 Juni 1995 yang diperbuat di bawah tangan), berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 27 Desember 1996, yang diperbuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia, dengan legalisasi Nomor 717/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, seluas ± 163 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh tiga meter persegi) diperoleh dari Selamat Ginting (Kuasa Khusus Wagirah, Ahli Waris dari Sutinah Alm, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Tanggal 1 Oktober 1996 yang diperbuat di bawah tangan dan diketahui oleh Nurhana Siagian, BA Camat Medan Helvetia),

Halaman 22 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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 Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 23 Juli 1997, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia, dengan legalisasi Nomor 250/LEG/VII/1997 Tanggal 23 Juli 1997, seluas  $\pm 216 \text{ m}^2$  (dua ratus enam belas meter persegi) diperoleh pada tanggal 27 Desember 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia Dengan Legalisasi Nomor 714/LEG/XII/1996 Tanggal 27 Desember 1996, seluas  $\pm 221 \text{ m}^2$  (dua ratus dua puluh satu meter persegi) diperoleh dari Ponirah (Ahli Waris Alm. Munadji) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 8 Februari 1996, yang diperbuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia, dengan legalisasi Nomor 57/LEG/II/1996 Tanggal 8 Februari 1996, seluas  $\pm 420 \text{ m}^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi) diperoleh dari Honoratus Marbun, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 15 Februari 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi Nomor 69/LEG/II/1996 Tanggal 27 Desember 1996, seluas  $\pm 420 \text{ m}^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi) diperoleh dari Muaman, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 15 Februari 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia, dengan legalisasi Nomor 72/LEG/II/1996 Tanggal 15 Februari 1996, seluas 1221 diperoleh dari Leginem, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 12 Maret 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia Nomor 121/LEG/III/1996 Tanggal 12 Maret 1996, seluas  $\pm 1.534,5 \text{ m}^2$  (seribu lima ratus tiga puluh empat koma lima meter persegi) diperoleh dari Hadiwluyo, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 11 Maret 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia dengan legalisasi Nomor 122/LEG/III/1996 12 Maret 1996 seluas  $\pm 2.095 \text{ m}^2$  (dua ribu sembilan puluh lima meter persegi) diperoleh dari Raginem, berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 9 Februari 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi Nomor 60/LEG II/1996 9 Februari 1996, seluas  $\pm 945 \text{ m}^2$  (sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) diperoleh dari Rasul Abdi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Atas Tanah Tanggal 18 Juli 2000, yang diperbuat

Halaman 23 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Drs. Zainal Azhar, Camat Medan Helvetia, dengan legalisasi Nomor 123/LEG/VII/1996 18 Juli 2000, seluas  $\pm 1.035 \text{ m}^2$  (seribu tiga puluh lima meter persegi) diperoleh dari Ir. Pratikno), berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Atas Tanah Tanggal 18 Juli 2000, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Drs. Zainal Azhar, Camat Medan Helvetia dengan legalisasi Nomor 122/LEG/VII/2000, seluas  $\pm 1870 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) diperoleh dari Sumarno Bin Lasimin berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Tanggal 18 April 1996, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Nurhana Siagian, BA, Camat Medan Helvetia dengan legalisasi Nomor 191/LEG/IV/1996 Tanggal 18 April 1996 berdasarkan argumentasi Tergugat I tersebut diatas, jelaslah bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, oleh sebab mana cukup alasan hukum jika gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. Gugatan kurang pihak.

1. Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 4 point 9 menyebutkan: ".....Sdr. B. Hutasoit, BA. (almarhum) memanfaatkan tanah yang tertulis atas namanya/IKIP Medan demi kepentingan dan keuntungan dirinya tanpa persetujuan Rektor IKIP Medan, mengalihkan kepemilikan tanah secara sepihak kepada Tergugat I (PT Nusainti Prima Pratama), dan mengabaikan para Pemegang Surat Penghunjukan Persil (Para Penggugat). Kemudian Tergugat I meningkatkan hak atas tanah menjadi Hak Guna Bangunan dengan atas nama Tergugat I." Dari dalil gugatan tersebut diatas menunjukkan almarhum B. Hutasoit, BA. mempunyai hubungan langsung, sebagai pihak yang mengalihkan obyek perkara kepada Tergugat I. Oleh karena B. Hutasoit, BA. sudah meninggal dunia maka ahli waris B. Hutasoit, BA. harus ikut digugat dalam perkara ini. Karena dengan tidak ikut digugatnya ahli waris B. Hutasoit, BA. sehingga gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan (Yurisprudensi MARI tanggal 11 Nopember 1975 Nomor 1078 K/Sip/1972);

Halaman 24 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

### 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

2. Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka dihohonkan kepada Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

B. Gugatan Kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat halaman 4 point 11, dinyatakan bahwa Penggugat I mempunyai 25 (dua puluh lima) kapling tanah dan Penggugat II mempunyai 1 (satu) Kapling tanah dengan nomor kapling sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan tersebut. Sementara dalam dalil gugatan halaman 2 point 3 disebutkan bahwa proyek perumahan IKIP Medan seluruhnya berjumlah 192 (seratus sembilan puluh dua) kapling;

2. Bahwa nyatanya dalam gugatan Para Penggugat tersebut tidak menyebutkan secara tegas dan jelas luas/ukuran, letak dan batas-batas kapling-kapling tanah yang menjadi obyek sengketa. Sehingga tidak jelas, mana kaplingan tanah yang menjadi obyek sengketa dari seluruh kapling tanah yang berjumlah 192 kapling tersebut (vide, Yurisprudensi MARI tanggal 26 April 1979 Nomor 1391 K/Sip/1975 dan tanggal 21 Agustus 1974, Nomor 565 K/Sip/1973);

3. Bahwa dengan tidak disebutkan luas/ukuran, letak dan batas-batas kapling yang menjadi obyek gugatan Para Penggugat mengakibatkan gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur. Oleh karena itu dimohonkan kepada Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

C. Gugatan Salah Alamat atau salah pihak.

1. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum, karena Tergugat II tidak mempunyai Proyek Perumahan IKIP Medan sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan. Sepengetahuan Tergugat II yang mempunyai proyek tersebut adalah almarhum B. Hutasoit, BA. yang kebetulan B. Hutasoit, BA. tersebut adalah pegawai/dosen IKIP/UNIMED dan proyeknya bernama Proyek Perumahan IKIP Medan;

2. Bahwa oleh karena yang memiliki proyek tersebut adalah pegawai/dosen IKIP Medan, selanjutnya Para Penggugat menafsirkan seolah-olah Rektor IKIP Medan turut campur mengelola dan punya andil dalam proyek perumahan IKIP Medan tersebut. Padahal proyek tersebut milik almarhum B. Hutasoit, BA. karena berdasarkan Surat Keterangan tanggal 8 Juni 1993 Nomor 00507/PT.35.H/D/93, jelas Tergugat II tidak pernah

Halaman 25 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

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

memberikan dana dan tidak pernah masuk DIP ataupun anggaran Pembangunan IKIP Medan;

3. Bahwa oleh karena antara Para Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum, maka secara hukum gugatan Penggugat yang ditujukan Kepada Tergugat II adalah salah alamat atau salah pihak;
4. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dimohonkan kepada Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II dari gugatan Para Penggugat dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

D. Para Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan.

1. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 4 point 11, bahwa Penggugat I memiliki tanah perkara sebanyak 25 (dua puluh lima) persil atas dasar Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76 tanggal 19 Oktober 1974 dan Penggugat II memiliki 1 (satu) persil atas dasar Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76 tanggal 20 Januari 1976;
2. Bahwa Surat Penghunjukan Persil tersebut dibuat dan ditandatangani oleh almarhum B. Hutasoit, BA. selaku pimpinan Proyek Perumahan IKIP Medan. Sedangkan B. Hutasoit, BA. tersebut tidak pernah diangkat menjadi pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan atau menerbitkan surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan tanah. Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 jo. Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah Np. 24 tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah 46 tahun 2002 tersebut, pemilikan tanah harus dibuktikan dengan surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
3. Bahwa dengan demikian, Surat Penghunjukan Persil yang dimiliki oleh Para Penggugat bukan bukti kepemilikan tanah seperti yang sebutkan dalam dalil gugatan. Dengan demikian Para Penggugat bukan pemilik tanah perkara tersebut. Oleh karena itu Hak Para Penggugat atas tanah perkara tidak jelas (Yurisprudensi MARI tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/1973). Maka secara hukum Para Penggugat tidak mempunyai legal standing/wenang untuk mengajukan gugatan tersebut. Dengan demikian dimohonkan Kepada Majelis Hakim kiranya berkenan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn tanggal 5 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Halaman 26 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan sah secara hukum dan berharga 25 (dua puluh lima) eksemplar Surat Penghunjukan Persil atas nama Penggugat I Regia br Panjaitan yaitu Persil Nomor 15, Nomor 16, Nomor 28, Nomor 29, Nomor 30, Nomor 32, Nomor 43, Nomor 53, Nomor 68, Nomor 76, Nomor 84, Nomor 86, Nomor 90, Nomor 99, Nomor 100, Nomor 104, Nomor 105, Nomor 119, Nomor 121, Nomor 142, Nomor 178, Nomor 181, Nomor 182, Nomor 191 dan Nomor 192 Sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76 tanggal 19 Oktober 1994;
- Menyatakan sah secara hukum dan berharga 1 (satu) eksemplar Surat Penghunjukan Persil atas nama Penggugat II Dr. Sofar Hutauruk, yaitu Persil Nomor 79 Sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/ IKIP/76 tanggal 20 Januari 1976;
- Menyatakan Penggugat I adalah pemilik yang sah atas 25 (dua puluh lima) persil tanah yaitu: Persil Nomor 15, Nomor 16, Nomor 28, Nomor 29, Nomor 30, Nomor 32, Nomor 43, Nomor 53, Nomor 68, Nomor 76, Nomor 84, Nomor 86, Nomor 90, Nomor 99, Nomor 100, Nomor 104, Nomor 105, Nomor 119, Nomor 121, Nomor 142, Nomor 178, Nomor 181, Nomor 182, Nomor 191 dan Nomor 192 Sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76 tanggal 19 Oktober 1994;
- Menyatakan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) persil tanah yaitu Nomor 79 Sesuai Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/ IKIP/76 tanggal 20 Januari 1976;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan menembok keliling persil tanah seluas 13,5 ha (tiga belas koma lima hektar) dan menguasai lahan tersebut;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mendaftarkan tanah objek sengketa ke Badan Pertanahan Nasional sehingga memperoleh 2 (dua) eksemplar Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu Nomor 3913/HGB/Helvetia dan Nomor 3927/HGB/Helvetia;
- Menyatakan tidak berkekuatan hukum 2 (dua) eksemplar Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut dibawah ini:
  - a. Jenis Hak/Sertifikat : Hak Guna Bangunan;

Halaman 27 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan : Kakanwil BPN Propinsi Sumatera Utara;  
tanggal 09 Desember 2005;  
Nomor 114-550.2.22-2005;

Nomor Sertifikat : 3913/HGB/Helvetia;

Tanggal Sertifikat : 20 Desember 2005;

Tanggal berakhir Sertifikat : 19 Desember 2025;

Surat Ukur Nomor : 104/Helvetia/2005, tanggal 19 Desember 2005;

Luas Tanah : 125.400 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh lima ribu empat ratus meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT Nusainti Prima Pratama;

b. Jenis Hak/Sertifikat : Hak Guna Bangunan;

Surat Keputusan : Kakanwil BPN Propinsi Sumatera Utara;  
tanggal 28 Desember 2007;  
Nomor 84-550.2.22-2007;

Nomor Sertifikat : 3927/HGB/Helvetia;

Tanggal Sertifikat : 14 Desember 2009;

Tanggal berakhir Sertifikat : 13 Desember 2029;

Surat Ukur Nomor : 147/Helvetia/2008, tanggal 14 Desember 2009;

Luas Tanah : 11.542 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi);

Terdaftar atas nama : PT Nusainti Prima Pratama;

- Memerintahkan Tergugat I membongkar tembok keliling batas tanah yang dibuat oleh Tergugat I;
- Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan tanah persil (objek sengketa) seperti semula;
- Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan tanah persil milik Para Penggugat kepada Para Penggugat seperti semula;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.616.000,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan

Halaman 28 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 344/PDT/2014/PT.MDN tanggal 6 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan banding dari Pembanding/Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 5 Pebruari 2014, Nomor 207/Pdt.G/2013/PN-Mdn, yang dimohon banding;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Pembanding/Tergugat I dan Turut Terbanding II Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam 2 (dua) tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 20 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Terbanding I dan Penggugat II/Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan oleh Pemohon Kasasi I/Penggugat I/Terbanding I pada tanggal 24 April 2015 dan Pemohon Kasasi II/Penggugat II/Terbanding II pada tanggal 4 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 45/Pdt/Kasasi/2015/PN.Mdn dan Nomor 49/Pdt/Kasasi/2015/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Mei 2015 dan tanggal 18 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat I/Terbanding I dan Pemohon Kasasi II/Penggugat II/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding pada tanggal 23 Juni 2015, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 24 Juni 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 29 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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)



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Medan adalah keliru karena Pemohon Kasasi/Terbanding I/Penggugat I Regia Br Panjaitan beralamat di Jalan Sei Ular Baru Nomor 42 Medan, bukan Jalan Baru Nomor 42 Medan;
2. Bahwa Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Medan alinea 1 halaman 62 yang menyimpulkan bukti P2 berupa 25 (dua puluh lima) lembar surat penghunjukan persil atas nama Penggugat I/Terbanding I ..... secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sementara dalam pertimbangan hukum alinea 1 halaman 64 berkesimpulan bukti P2 dan P3 tersebut *illusoir*,.... tidak mempunyai nilai hukum pembuktian keperdataan, hal ini membuktikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan telah keliru dan kurang teliti serta terkesan dipaksakan;
3. Bahwa menurut Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi alinea 2 dan 3 halaman 62 menyatakan Bukti Penggugat berupa foto copy tanpa memperlihatkan surat aslinya sekalipun telah dibubuhi materai yang cukup dan bukti-bukti surat tersebut saling bersesuaian satu sama lain adalah bertentangan dengan ketentuan hukum dan tidak mempunyai kekuatan bukti, sementara Bukti Surat Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi yaitu TI-1 dan TI-2 berupa foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa memperlihatkan aslinya menurut Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi alinea 4 halaman 62 dan alinea 2 halaman 65 dianggap sah;
4. Bahwa sesuai dengan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 70 alinea kedua yang berbunyi: “ ..., bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat tentang kepemilikan tanah persil tersebut adalah berupa foto copy tanpa memperlihatkan surat aslinya dipersidangan, akan tetapi karena bukti-bukti surat tersebut saling bersesuaian satu sama lain, maka cukup beralasan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini”, telah sesuai dengan hukum dan kepatutan, hal ini dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 964 K/Pdt/1986, Tanggal 1 Desember 1988, menyatakan: “Apabila suatu surat bukti yang diajukan dalam persidangan Pengadilan, yang oleh Hakim tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, karena surat aslinya telah hilang, maka



apabila foto copy surat bukti tersebut tanda tangannya diakui pihak lawan, maka surat bukti berupa foto copy ini dapat diterima sebagai alat bukti menurut hukum”;

5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 66 alinea kedua yang berbunyi: “Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana disebutkan diatas, Pengadilan tingkat banding berkesimpulan dan berpendapat bahwa Para Terbanding ternyata tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan yakni kepemilikan hak atas tanah sebagaimana didasarkan pada bukti P2 dan bukti P3 tersebut dan pada sisi lain Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat mengajukan bukti-bukti yang dapat melumpuhkan kontra bukti yang diajukan Pembanding/Tergugat I yakni bukti TI.1 dan bukti TI.2 sehingga Pembanding dianggap telah dapat membuktikan dalil bantahannya terhadap dalil pokok gugatan tersebut” dan pada alinea ketiga yaitu: “....., bahwa oleh karena dalil pokok gugatan sebagaimana dimaksudkan diatas, tidak dapat dibuktikan oleh Para Terbanding/Para Penggugat, maka tentang turunan dalil dan petitum gugatan harus pula dianggap tidak terbukti, bahwa dengan demikian gugatan Para Terbanding/Para Penggugat harus ditolak seluruhnya”, merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru dan tidak beralasan karena Pengadilan tingkat pertama telah secara jelas diuraikan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 70 alinea ketiga yang berbunyi “....., bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan sebagai pemilik atas 25 (dua puluh lima) persil dan 1 (satu) persil tanah yang terletak pada areal proyek Perumahan IKIP Medan Jalan Gaperta, Helvetia, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan maka tuntutan Para Penggugat pada petitum 2, 3, 4, dan 5 gugatan cukup beralasan dan harus dikabulkan”;
6. Bahwa hal tersebut diatas juga dikuatkan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 73 alinea ketiga yang berbunyi: “....., bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Majelis Hakim sebelum terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/HELVETIA tanggal 20 Desember 2005 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/HELVETIA tanggal 14 Desember 2009, Tergugat I telah mengetahui bahwa diatas tanah tersebut ada melekat hak orang lain yang telah diakui keberadaannya oleh Tergugat I yaitu hak Penggugat I atas 25 (dua puluh lima) persil tanah dan hak Penggugat II atas 1 (satu) persil tanah, berdasarkan surat penghunjukan Persil Nomor 27/kpts/PP/IKIP/76 tanggal 19 Oktober 1994 dan surat penghunjukan persil Nomor 27/kpts/PP/IKIP/76



tanggal 20 Januari 1976”, dan halaman 74 alinea pertama yaitu: “ ....., bahwa karena Tergugat I sebelumnya telah mengetahui diatas objek perkara ada melekat hak orang lain yaitu Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat pada petitum 6 (enam) dan 7 (tujuh) gugatan adalah beralasan dan harus dikabulkan”;

7. Bahwa Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi alinea 1 halaman 61 yang menyatakan: ..... “surat penghunjukan persil yang dijadikan dasar pertimbangan untuk menyatakan kepemilikan para Penggugat..... tidaklah merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah” pendapat ini adalah jelas salah, karena surat penghunjukan persil merupakan bukti permulaan dasar penguasaan tanah atau alas hak, untuk memohon penerbitan sertifikat tanah, sebagaimana diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, Yo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 ayat 2, angka 2 huruf a;

Pemohon Kasasi II:

1. Apakah ada hubungan hukum antara IKIP/UNIMED (Tergugat II/Turut Terbanding/Termohon II), Prof. Drs. Batu Sonak Panjaitan (Tergugat III/Turut Terbanding II/Termohon III), beserta Alm. B. Hutasoit, BA (sebagai perwakilan dari IKIP) di satu pihak dengan Pemilik Persil (Penggugat II/Terbanding II/Pemohon) ?
2. Apakah ada hubungan hukum antara IKIP/UNIMED (Tergugat II/Turut Terbanding/Termohon II), Prof. Drs. Batu Sonak Panjaitan (Tergugat III/Turut Terbanding/Termohon III), beserta Alm. B. Hutasoit, BA (sebagai perwakilan dari IKIP) di satu pihak dengan PT Nusa Inti Prima Pratama (NIPP)/Burhan Gunawan Kosidin Alias Khoo Gun Han ?
3. Sebagai akibat dari hubungan pertama dan kedua di atas, Apakah timbul/ada hubungan hukum antara Para Pemilik Persil dengan PT Nusa Inti Prima Pratama/Burhan Gunawan Kosidin alias Khoo Gun Han ?  
Bahwa akibat adanya hubungan hukum di antara para pihak dalam perkara *a quo* maka *Judex Facti* harus mempertimbangkan seluruh perkara dari dalil-dalil para pihak, mempertimbangkan bukti-bukti secara menyeluruh. Bukan hanya mempersempit pertimbangan pada hanya masalah alas hak tanah dan mempersempit pertimbangan dengan hanya memilih bukti-bukti tertentu yang dipakai hanya demi untuk mendukung pertimbangan *Judex Facti* dan tidak menimbang seluruh bukti untuk secara menyeluruh mengadili perkara ini. Pertimbangan terhadap bukti yang tidak menyeluruh ini merupakan pengabaian terhadap Hukum Pembuktian;

Halaman 32 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



Bahwa untuk membuktikan adanya hubungan hukum di antarara 3 (tiga) pihak yaitu 1). IKIP/Unimed, dkk (Tergugat II, Tergugat III, dan B. Hutasoit B.A), dan 2). Para Pemilik Persil, serta 3). PT Nusa Inti Prima Pratama/ Burhan Gunawan Kosidin, alias Khoo Bun Han (Termohon/Pembanding/ Tergugat I), kami kutip dan uraikan Jawaban Tergugat III/Turut Terbanding II/Termohon III yaitu berupa lampiran dalam jawaban yang ditandatangani sendiri oleh Tergugat III (Drs. Batusonak Panjaitan (walaupun foto copy, sah sebagai bukti karena Tergugat III yang melampirkan suatu surat yang ditandatanganinya sendiri), sebagai berikut:

Lampiran 4 , dari Tergugat III/Turut Terbanding II/Termohon III, ( Prof. Drs. Batusonak Panjaitan),

PANITIA PELAKSANA PENYELESAIAN PERMASALAHAN  
PROYEK PERUMAHAN – IKIP MEDAN

=====  
Nomor : 18/P5-IKIP/94 Medan, 1 September 1994  
Hal : LAPORAN TUGAS PANITIA  
P5 IKIP MEDAN

Kepada yth. :

Bapak Rektor IKIP Medan

Penasehat P5 IKIP Medan

Di : Medan

Dengan hormat, bersama ini saya laporkan kepada Bapak Rektor IKIP Medan, hasil-hasil yang dicapai oleh Panitia Pelaksana Penyelesaian Permasalahan Proyek Perumahan IKIP Medan sejak diangkat dengan SK. Rektor Nomor 131/PT. 35.K. Rek/1990, tanggal 20 Juli 1990 sampai saat ini;

1. Sebelum dikelola/dicampuri Panitia P5 IKIP Medan;
  - a. Status areal Proyek Perumahan IKIP Medan tidak menentu:
    - Panitia pengelola tidak ada lagi;
    - Pengusaha/developer untuk pelaksana proyek tidak menentu, mula-mula PT. Beovona, kemudian CV. Kwarta Sakti, terakhir vacuum;
    - Surat tanah akte camat, berada di tangan Dr. Mauli HTT Pardede, Direktur PT. Beovona;
  - b. PBB tidak dibayar;
  - c. Dr. Maruli HTT Pardede telah mengajukan permohonan pengalihan pemilikan tanah menjadi atas namanya kepada BTN di Medan;



- d. Dan banyak lagi hal-hal yang tidak menentu yang menjadikan Proyek Perumahan IKIP Medan jadi kacau/semraut;
2. Setelah Panitia P5 IKIP Medan bekerja.
  - a. Pertemuan/musyawarah untuk memperoleh mufakat dengan pemegang surat penghunjukan versil, telah diadakan 2 (dua) kali;
  - b. Pertemuan-pertemuan dengan Dr. Maruli HTT Pardede dan dengan pihak-pihak lain yang pernah terkait dengan Proyek Perumahan IKIP Medan berulang-ulang diadakan;
  - c. Hasil pertemuan (a) dan (b) menyarankan supaya diadakan perdamaian dengan Dr. Maruli HTT Pardede, PT. Beovona, CV. Kwarta Sakti;
  - d. Tanggal 25 Maret 1991 dengan Akte Nomor 24, diikat hubungan persetujuan dan Penyerahan Hak dengan PT. Nusa Inti Prima Pratama, alamat Jalan Letkol Sugiono 22 Medan;
  - e. Pada mulanya perencanaan/pengelolaan Proyek berjalan baik;
  - d. Sejak Agustus 1991 permasalahan intern antara Dr. Maruli HTT Pardede dengan grup Burhan Gunawan Kosidin terjadi, mengakibatkan pengelolaan proyek tersendat/terhenti;
  - e. Sejak April 1994, PT. Gaperta Aman Permai dengan Direktur Utama Dr. F. Siregar dan Direktur I, Raja Adil J. Sinambela, S.H., mencoba mengambil Proyek Perumahan IKIP Medan ke dalam PT. Gaperta Aman Permai;
    - Permasalahan ini telah diselesaikan tanggal 25 Juni 1994;
  - f. Pihak Panitia P5 IKIP Medan berusaha mempertemukan/menengahi pihak-pihak yang bertikai;
    - Masing-masing berpegang pada prinsipnya dan meminta ganti rugi yang besar jika pihaknya keluar dari pengelolaan Proyek Perumahan IKIP Medan;
    - Mei 1994 Burhan Gunawan Kosidin Cs., menyanggupi permintaan Dr. Maruli HTT Pardede;
  - g. Sejak Mei 1994;
    - Persoalan intern PT Nusa Inti Prima Pratama selesai;
    - Rencana/pengelolaan Proyek Perumahan IKIP Medan berjalan dan aktif kembali. Untuk hal-hal tersebut di atas direktur PT NIPP telah membuat surat pernyataan tanggal 20 Juni 1994 (terlampir) dan Panitia P5 IKIP Medan menerbitkan keputusan Nomor 2/KPTS/P5 IKIP/94, tgl. 25 Juni 1994 (telampir);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Panitia P5 IKIP Medan menerbitkan surat keputusan tersebut di atas adalah untuk menjamin pelaksanaan proyek dapat berjalan lancar dan tidak ada keraguan pihak PT di dalam melaksanakan tugasnya;
  - Juga B. Hutasoit, BA., membuat surat pengakuan dan pernyataan tgl. 5 Juli 1994 dengan isi : Bahwa Proyek Perumahan IKIP Medan telah di-over-kan kepada PT NIPP sesuai dengan bunyi Akte Nomor 24 dan B. Hutasoit, B.A. tidak pernah mengeluarkan uang pribadi untuk pembebasan tanah proyek;
3. Setelah melihat dan mengikuti perkembangan/pengelolaan PT NIPP selama 2 (dua) bulan terakhir ini, saya mengambil kesimpulan sebagai berikut:
- a. Segala permasalahan yang timbul sebelum dan sesudah Panitia P5 IKIP Medan diangkat telah dapat diselesaikan;
  - b. Yang menangani/mengelola Proyek Perumahan IKIP Medan sudah jelas dan hanya satu grup yaitu PT Nusa Inti Prima Pratama Dengan Direktur Utama Burhan Gunawan Kosidin;
  - c. Hubungan Antara Pemegang Surat Penghunjukan Versil Dengan PT. NIPP Sudah Normal Kembali;

Dengan demikian tugas saya selaku Ketua Panitia P5 IKIP Medan telah selesai dan berakhir;

Atas kepercayaan dan bantuan/nasehat yang Bapak Rektor berikan kepada saya dalam mendudukkan proyek Perumahan IKIP Medan ke dalam suatu PT, saya ucapkan terima kasih;

Demikian laporan ini saya sampaikan kepada Bapak Rektor IKIP Medan untuk dapat ditindak lanjuti;

Atas kekurangan dan keterlambatan tugas yang saya emban kurang lebih saya minta maaf.

Ketua

Dto.

Drs. B. Panjaitan

Bahwa Lampiran 1 dari Jawaban Tergugat III/Turut Terbanding II/Termohon III, terdapat Rekapitulasi keterangan tentang pemilik Persil sebagai berikut:

Rekapitulasi:

- Yang sudah diganti rugi 92 persil;
- Yang sudah menandatangani surat pernyataan membeli rumah 18 persil;

Halaman 35 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

- Bersedia membeli rumah tetapi harus melihat gambar dulu dan persyaratannya 30 persil;
- Bersedia diganti rugi, tetapi harga belum sesuai 21 persil;
- Yang belum memberi jawaban 11 persil;
- Yang tidak jelas alamat 20 persil;

Total

192 persil;

Bahwa Keterangan lebih lanjut dari "lampiran 1" ini masih ada beberapa lembar, memberikan uraian secara rinci tentang beberapa Penunjukan Persil telah diganti rugi oleh PT Nusa Inti Prima Pratama/NIPP (Termohon I/ Pembanding/Tergugat I) (vide, berkas perkara, sebagai Jawaban dan lampiran dari Tergugat III/Prof. Drs. Batusonak Panjaitan);

Bahwa dari 192 (seratus sembilan puluh dua) Pemilik Persil tersebut baru hanya 92 persil yang jelas telah diganti rugi. Sekitar 100 (seratus) persil lagi, masih terabaikan, karena hingga saat ini Termohon I/Pembanding/Tergugat I tidak pernah melaksanakan janjinya untuk membangun rumah !

Bahwa lampiran 1 s/d 4 Jawaban Tergugat III/Turut Terbanding /Termohon III dalam perkara ini adalah sah secara hukum sebagai alat bukti yang sah, karena lampiran-lampiran tersebut dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh Tergugat III/Turut Terbanding /Termohon III. Mengenai hal ini ditegaskan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam Bukunya Hukum Pembuktian (hal 35) sebagai berikut: "Jika seseorang membubuhi tanda tangannya di atas secarik kertas, maka perbuatan itu diartikan sebagai menanggung kebenaran atau paling sedikit pengetahuannya tentang apa yang dituliskan di atas tanda tangannya itu. Kalau tidak diambil pengertian demikian, maka tak begitu banyak artinya pembubuhan tanda tangan itu. Membubuhi tanda tangan harus mempunyai arti sebagai melihat (membaca) dan menyetujui apa yang ditulis di atas secarik kertas tadi. Pengakuan tanda tangan itu tidak dilepaskan dari pengakuan tentang benarnya apa yang ditulis dalam akte/surat yang diajukan itu";

Bahwa lampiran 4 dan lampiran 1 sebagaimana diuraikan di atas adalah dibuat sendiri oleh Tergugat III/Turut Terbanding /Termohon III, dan dilampirkannya dalam jawaban, sehingga tidak terbantahkan keabsahannya;

Bahwa uraian di atas dengan jelas menunjukkan adanya hubungan hukum para pihak (1. IKIP/UNIMED, dkk., 2. Para Pemilik Persil, 3. PT Nusa Inti Prima Pratama/Burhan Gunawan Kosidin alias Khoo Gun Han). Dengan adanya hubungan hukum ini maka timbul hak-hak dan kewajiban dari

Halaman 36 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



masing-masing pihak. Atas adanya pengabaian terhadap hak-hak Pemohon inilah timbul sengketa dalam perkara *a quo*, oleh karena itu seluruh dalil-dalil dan alat-alat bukti yang disampaikan oleh Pemohon/Terbanding/Penggugat II dan juga pihak Tergugat wajib dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) agar dapat mengadilinya secara menyeluruh dan adil. Pertimbangan yang kurang cukup, pertimbangan yang tidak mempertimbangkan hukum kebiasaan, pertimbangan hukum yang mengabaikan hukum pembuktian harus dibatalkan;

Bahwa di dalam pertimbangannya, pada bagian Pokok Perkara, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) menetapkan 5 (lima) hal yang menjadi Permasalahan Hukum Utama, sebagaimana tertuang dalam Putusan halaman 59 sebagai berikut:

1. Apakah Para Penggugat tersebut benar mempunyai surat-surat penghunjukan persil sebagaimana dalam gugatan;

Bahwa Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan dan berpendapat: benar Terbanding I/Penggugat I ada mempunyai 25 (dua puluh lima) lembar surat penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76, tanggal 19 Oktober 1994, yang dibuat dan ditandatangani oleh B. Hutasoit selaku sekretaris proyek perumahan IKIP Medan, demikian pula Terbanding II/Penggugat II benar ada mempunyai 1 (satu) lembar surat penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76, tanggal 20 Februari 1976 yang dibuat dan ditandatangani masing-masing oleh B.H. Pasaribu, MSc. Dan B. Hutasoit, BA, selaku sekretaris proyek perumahan IKIP Medan (Putusan Hal. 63, alinea Pertama). Dan bukti-bukti surat tersebut sesuai aslinya dan secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah (vide, putusan hal 62, alinea pertama baris terakhir);

2. Apakah kepemilikan surat-surat penghunjukan persil tersebut identik dengan makna dan fungsinya sebagai bukti tentang kepemilikan atas tanah-tanah sebagaimana maksud dari dalil gugatan;

Bahwa *Judex Facti* membuat pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kaitannya antara alat bukti surat P2 dan P3 dengan permasalahan hukum pada butir 2 (dua) sebagaimana telah disebutkan di atas, Pengadilan Tingkat Banding menilai dan berpendapat bahwa karena sesuai dengan dalil gugatan yang menyatakan bahwa penerbitan surat penghunjukan persil kepunyaan Para Terbanding/Para Penggugat tersebut adalah didasarkan pada Surat Keputusan Walikota KDH Medan Nomor 379 tanggal 21 Juni 1974 dan Keterangan Rencana Peruntukan



Dinas Tata Kota Medan Nomor 229/KRP/DTK/75 tanggal 22 September 1975 (Bukti P-1), padahal bukti P1 tersebut tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, maka landasan (hukum) untuk menerbitkan bukti P2 dan P3 tersebut menjadi *illusoir*. Bahwa selain dari itu Bukti P2 dan P3 tersebut sifat dan statusnya hanya merupakan produk administrative proyek perumahan IKIP Medan, karena itu tidak mempunyai nilai hukum pembuktian keperdatataan (hal 63, alinea terakhir);

Bukti P2 dan Bukti P3 tersebut tidak dapat dianggap sebagai Bukti tentang kepemilikan hak atas tanah yang didalilkan dalam gugatan *a quo*);

Bahwa *Judex Facti* salah dalam pertimbangan hukumnya dengan menentukan alat bukti P-2 dan P-3 adalah *illusoir* karena bukti P-1 hanya berupa foto copy. Alat bukti P-2 dan P-3 tidak dapat dinilai *illusoir* dengan melekatkannya pada keadaan bukti P-1. Bukti P-2 dan P-3 dapat dinyatakan *illusoir* jika dan hanya jika bukti P-2 dan P-3 tersebut tidak asli, tidak sah sebagai alat bukti. Dalam Permasalahan Hukum yang pertama di atas, *Judex Facti* telah menyatakan bahwa bukti P-2 dan P-3 adalah sah sebagai alat bukti, tetapi dalam uraian Permasalahan Hukum Kedua ini *Judex Facti* secara kotradiktif menyatakan Bukti P-2 dan P-3 menjadi *illusoir*. Pertimbangan yang kontradiktif ini tidak berdasar secara hukum;

Bahwa selain itu, keadaan *illusoir* Bukti P-2 dan P-3 harus dibuktikan juga dari instansi yang mengeluarkannya, apakah fiktif atau benar-benar ada;

Bahwa *Judex Facti* mengakui Bukti P-2 dan P-3 itu adalah sah, dan dengan penyebutan bukti tersebut sebagai produk administrative Proyek Perumahan IKIP Medan, memberikan pemahaman atau pengertian bahwa *Judex Facti* mengakui instansi/panitia yang mengeluarkan Bukti P-2 dan P-3 tersebut sebagai instansi/panitia yang sah;

Bahwa oleh karena Panitia Proyek Perumahan IKIP Medan secara hukum sah, maka produknya berupa Surat Penghunjukan Persil adalah absah juga, berkekuatan hukum dan tidak *illusoir*. Dasar hukum diterbitkannya Surat Penghunjukan Persil adalah keabsahan Panitia Proyek Perumahan IKIP tersebut, bukan keabsahan Bukti P1 sebagai alat bukti yang sah atau tidak;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tidak berdasar secara hukum dengan menyatakan Bukti P2 dan P3 tersebut sifat dan statusnya hanya



merupakan produk administrative proyek perumahan IKIP Medan, karena itu tidak mempunyai nilai hukum pembuktian keperdataan;

Bahwa *Judex Facti* mengabaikan hukum kebiasaan yang berkembang dalam masyarakat;

Bahwa telah menjadi hukum kebiasaan yang umum di masyarakat, instansi pemerintah maupun swasta, masing-masing membuat atau membangun kompleks perumahan bagi karyawan-karyawannya, sehingga bermunculanlah nama-nama kompleks perumahan yang beraneka ragam seperti; Kompleks Perumahan Mahkamah Agung, Kompleks Perumahan Kehakiman, Kompleks Perumahan Kejaksaan, Kompleks Perumahan Kodam, Kompleks Perumahan BRI, Kompleks Perumahan Perpajakan, Kompleks Perumahan Wartawan, dll. Masing-masing instansi/lembaga yang membangun kompleks perumahan tersebut bersifat swakelola dan membentuk panitia internal sendiri. Hubungan panitia dengan para pemesan rumah mempunyai ikatan secara hukum, dengan terbitnya seluruh surat-surat yang diakui para pihak sebagai bukti adanya transaksi-transaksi yang dilakukan. Bukti-bukti surat tersebut (produk administrative) mempunyai nilai hukum pembuktian keperdataan, karena Bukti Surat-surat tersebut menimbulkan hak-hak dan kewajiban pada kedua belah pihak (Panitia dan Pihak Pemesan Persil Perumahan);

Bahwa suatu developer/pembangun perumahan akan memberikan bukti surat atas pesanan dan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang telah mem-booking suatu persil tertentu. Bahwa bukti booking ini merupakan bukti awal atas persil tanah yang akan dibangun tersebut. Berdasarkan bukti booking ini yang bersangkutan dapat mengklaim agar pihak developer/pembangun rumah memenuhi kewajibannya membangun dan menyerahkan rumah di atas persil/kapling/blok yang ditunjuk, hal ini berdasar secara hukum;

Bahwa demikian juga halnya Surat Penunjukan Persil milik Pemohon, dalam gugatan disebut sebagai bukti awal atas kepemilikan tanah persil yang ditunjuk/ditetapkan sebagai Persil Nomor 79, dengan luas tanah 20 m x 30 m, yang diterbitkan oleh Panitia Proyek Perumahan IKIP Medan (Tergugat II/Turut Terbanding/Termohon II). Dan Termohon I/ Pemanding/Tergugat I, pada awalnya (sesuai Perjanjian, Akta Nomor 24/ "Bahwa Proyek Perumahan IKIP Medan telah di-over-kan kepada PT NIPP sesuai dengan bunyi Akte Nomor 24", hal ini diuraikan dalam



lampiran-4 di atas) adalah akan bertindak sebagai developer yang akan membangun perumahan di atas tanah persil milik para pemegang Surat Penghunjukan Persil;

Bahwa Termohon I/Pembanding/Tergugat I pada awalnya tidak memiliki tanah di lokasi 13,5 Ha (tiga belas koma lima hektar) yang ditentukan sebagai kompleks perumahan Dosen-dosen IKIP Medan. Tetapi setelah dibuat Akte Nomor 24/akte pengalihan (untuk membangun/sebagai developer) dan setelah membeli/mengganti rugi beberapa persil milik para pemegang Surat Penghunjukan Persil, barulah Termohon I/Pembanding/Tergugat I mempunyai landasan hukum untuk mengelola proyek perumahan tersebut;

Bahwa sama sekali Termohon I/Pembanding/Tergugat I bukanlah sebagai pemilik tanah seluruh lokasi proyek perumahan IKIP Medan itu, tetapi sebagai developer yang diberi kewajiban untuk membangun rumah yang harga bangunan tersebut akan dicicil oleh para pemilik persil;

3. Apakah instansi atau pejabat dari instansi IKIP Medan dalam hal ini B. Hutasoit, BA dan BH Pasaribu, MSc. berwenang untuk menerbitkan surat-surat penghunjukan persil yang menurut sifat dan fungsinya dimaksudkan sebagai surat bukti kepemilikan hak atas tanah;

Pertimbangan dan Kesimpulan *Judex Facti*:

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum pada butir 3 (tiga) sebagaimana disebutkan di atas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa institusi atau pejabat IKIP Medan bukanlah instansi atau pejabat yang berwenang menerbitkan suatu produk yang sifat dan fungsinya dimaksudkan sebagai bukti tentang kepemilikan hak atas tanah (Vide, putusan hal 64, alinea kedua);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sengaja hanya mengarahkan kepada soal alas hak kepemilikan tanah. *Judex Facti* tidak pernah berusaha untuk mempertimbangkan Hukum Kebiasaan sebagaimana yang telah diuraikan di atas (menjawab permasalahan hukum yang ke-2); Bahwa sebagai panitia (institusi/lembaga) Proyek Perumahan IKIP Medan, yang diangkat secara resmi oleh Rektor IKIP Medan, B. Hutasoit B.A (sekretaris) dan B.H. Pasaribu, M.Sc. (ketua) berhak mengeluarkan Surat Penghunjukan Persil yang diberikan sebagai bukti kepada pembeli yang telah membayar persil yang dibelinya. Bahwa kemudian setelah dibangun rumah, maka setiap Pemilik Surat Penghunjukan Persil tersebut berhak memiliki rumah yang dibangun di atas persil masing-



masing, dan menyelesaikan proses administrasi selanjutnya. Siapapun tidak berhak mengklaim rumah yang dibangun di atas persil yang telah bernomor itu kecuali pemegang Surat Penghunjukan Persil yang bersangkutan;

Bahwa sejak tahun 1994 pembangunan rumah seharusnya telah dimulai sebagaimana tertuang dalam Lampiran-4 sebagai berikut:

“Rencana/pengelolaan Proyek Perumahan IKIP Medan berjalan dan aktif kembali. Untuk hal-hal tersebut di atas direktur PT NIPP telah membuat surat pernyataan tanggal 20 Juni 1994 (terlampir) dan Panitia P5 IKIP Medan menerbitkan keputusan Nomor 2/KPTS/P5 IKIP/94, tanggal 25 Juni 1994” (butir 2.g);

Bahwa tetapi hingga hari ini Termohon I/Pembanding/Tergugat I tidak pernah melaksanakan pembangunan rumah tersebut, justru mengalihkan kepemilikan tanah kepada dirinya sendiri (bersekongkol dengan B. Hutasoit, B.A), dan sengaja mendiamkan hal ini dari tahun 1994 s/d 2015 (21 tahun) mengabaikan para pemilik persil, menunggu agar Surat Penghunjukan Persil tersebut hilang dari peredaran atau dari tempat penyimpanannya. Termohon I berharap Surat Penghunjukan Persil tersebut akan hilang atau tidak tahu lagi dimana disimpan. Memang itu yang terjadi pada sebagian pemilik persil lain. Sehingga dengan tenang Termohon I tidak perlu lagi bertanggung jawab atas kewajibannya membangun rumah untuk para pemilik persil, dan dapat memiliki tanah secara gratis;

4. Mengingat asal usul tanah kapling yang didalilkan dalam gugatan itu adalah merupakan tanah garapan dari warga masyarakat, maka permasalahan berikut adalah apakah dalam penerbitan surat-surat penghunjukan persil-persil itu, telah didahului atau diikuti dengan tindakan hukum peralihan hak-hak atas tanah-tanah tersebut oleh pihak institusi IKIP Medan *in casu* pihak proyek perumahan IKIP Medan dengan para warga masyarakat selaku penggarap tanah-tanah tersebut? *Judex Facti* mempertimbangkan dan menyimpulkan sebagai berikut: tidak ada bukti yang dapat membuktikan bahwa dalam penerbitan surat penghunjukan persil *a quo*, telah didahului atau diikuti dengan adanya peralihan hak atas tanah-tanah tersebut antara pihak proyek perumahan IKIP Medan dengan warga masyarakat selaku penggarap atau yang menguasai tanah-tanah tersebut. Berdasarkan pertimbangan ini Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan dan berpendapat bahwa



Bukti P2 dan Bukti P3 tersebut tidak dapat dianggap sebagai Bukti tentang kepemilikan hak atas tanah yang didalilkan dalam gugatan *a quo*; Bahwa *Judex Facti* keliru dalam pertimbangan hukum tersebut di atas. Dalam perkara *a quo* tidak ada hubungannya apakah telah ada peralihan hak atas tanah dari masyarakat kepada Panitia Proyek Perumahan IKIP. Pihak Masyarakat adalah Pihak Ketiga (pihak luar) dalam perkara ini sehingga bukan hal yang harus dibuktikan ada tidaknya peralihan hak atas tanah dari masyarakat. Hal itu permasalahan hukum lain, yang dapat dijadikan oleh masyarakat untuk menggugat Pihak IKIP/UNIMED. Dan nyatanya tidak ada gugatan dari masyarakat terhadap Pihak UNIMED/IKIP (Termohon II/Turut Terbanding I/Tergugat II) sehingga dapat disimpulkan hal peralihan tanah dari masyarakat terhadap pihak UNIMED/IKIP telah ada dan berdasar secara hukum;

Bahwa pertimbangan dan kesimpulan dari *Judex Facti* yang menyatakan belum ada peralihan hak atas tanah dari masyarakat kepada pihak IKIP/UNIMED (Termohon II/Turut Terbanding I/Tergugat II) tidak berdasar secara hukum, dan juga kurang mempertimbangkan bukti-bukti yang ada serta jawaban dari Tergugat III dalam perkara ini sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;

Bahwa untuk membuktikan telah adanya peralihan tanah dari masyarakat kepada Pihak IKIP/Unimed, dapat dilihat dari pernyataan Tergugat III/ Turut Terbanding I/Termohon III dalam lampiran-4 yang dikutip yang menyatakan:

- Surat tanah akte camat, berada di tangan Dr. Mauli HTT Pardede, direktur PT Beovona (Lampiran-4, butir 1.a);
- Sejak Agustus 1991 permasalahan intern antara Dr. Maruli HTT Pardede dengan grup Burhan Gunawan Kosidin terjadi, mengakibatkan pengelolaan proyek tersendat/terhenti (butir 2.d);
- Mei 1994 Burhan Gunawan Kosidin Cs., menyanggupi permintaan Dr. Maruli HTT Pardede (Butir 2.f);
- Bahwa Proyek Perumahan IKIP Medan telah di-over-kan kepada PT. NIPP sesuai dengan bunyi Akte Nomor 24,(butir 2.g);
- Dan B. Hutasoit, B.A. tidak pernah mengeluarkan uang pribadi untuk pembebasan tanah proyek. (Butir 2.g);

Bahwa dari kutipan lampiran-4 tersebut di atas, terbukti bahwa Surat Tanah berupa akte camat (indikasi adanya peralihan hak atas tanah dari masyarakat kepada IKIP/UNIMED) berada di tangan Dr. Maruli HTT



Pardede, dan setelah adanya kesepakatan antara Dr. Maruli Pardede dengan Direktur Utama PT Nusa Inti Prima Pratama/NIPP (Burhan Gunawan Kosidin) maka Proyek Perumahan IKIP Medan beserta surat-surat tanah (akte camat) beralih kepada PT NIPP. Adanya peralihan penangan proyek perumahan ini kepada PT NIPP atas mediasi-mediasi yang dilakukan oleh Tergugat III/Turut Terbanding II/Termohon III menunjukkan adanya juga kewajiban-kewajiban yang melekat yang harus diselesaikan terhadap para pemilik Surat Penghunjukan Persil;

Bahwa bunyi pernyataan : “B. Hutasoit, B.A. tidak pernah mengeluarkan uang pribadi untuk pembebasan tanah proyek. (Butir 2.g) memberikan penjelasan bahwa telah ada peralihan hak atas tanah dari masyarakat kepada Tergugat II/Turut Terbanding/Termohon III, sehingga ada dasar hukum untuk menerbitkan Surat Penunjukan Persil (Bukti P2 dan P3);

5. Apakah perolehan hak dan penguasaan oleh Tergugat I/Pembanding atas tanah-tanah yang disengketakan dalam perkara ini sah atau tidak;

*Judex Facti* mempertimbangkan Bukti Tergugat I/Pembanding (Bukti T-1 dan T-2), adalah akta otentik, sehingga melekat pembuktian sebagai 1). Kekuatan pembuktian lahiriah, 2), kekuatan pembuktian formil, 3) kekuatan pembuktian material. Dan berkesimpulan perolehan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan pemberian hak atas tanah yang dikuasai negara sesuai dengan surat keputusan Kakanwil BPN. Bahwa dengan dasar dan alasan tersebut di atas maka pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa perolehan hak atas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sah (Vide: putusan hal 66, alinea pertama);

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) tidak memberikan alasan yang cukup dalam pertimbangannya, hanya menyatakan bahwa sertifikat tersebut adalah akta otentik yang dikeluarkan oleh BPN, pemberian hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara;

Bahwa dengan pertimbangan tersebut, seolah-olah tanah yang diperoleh Termohon I/Pembanding/Tergugat I adalah “jatuh dari langit” atau langsung diperoleh dari masyarakat dan tidak berasal dan tidak pernah terkait dengan lokasi Pertapakan Proyek Perumahan IKIP Medan (Tergugat II dan Tergugat III);

Bahwa sebagaimana telah dikutip dari Lampiran-4 (Jawaban Tergugat III) di atas: Bahwa Proyek Perumahan IKIP Medan telah di-over-kan kepada PT NIPP sesuai dengan bunyi Akte Nomor 24 dan B. Hutasoit, B.A. tidak



pernah mengeluarkan uang pribadi untuk pembebasan tanah proyek. (Butir 2.g), memberikan keterangan secara jelas bahwa tanah tersebut telah terlebih dahulu dibebaskan oleh IKIP/Unimed yang diwakili oleh B. Hutasoit, BA;

Bahwa B. Hutasoit, B.A., bersekongkol-jahat dengan PT NIPP (Termohon I/Pembanding/Tergugat I) dan membuat peralihan hak atas tanah yang dilakukan sepihak oleh B. Hutasoit, B.A. dengan PT NIPP;

Bahwa pada dasarnya seluruh surat tanah (akte camat) yang telah dibebaskan dari masyarakat telah berubah nama menjadi atas nama Proyek Perumahan IKIP Medan/B. Hutasoit, B.A. Dan pernyataan B. Hutasoit, B.A. tidak pernah mengeluarkan uang pribadi untuk pembebasan tanah proyek (Butir 2.g) menunjukkan tanah tersebut bukan milik pribadi B. Hutasoit B.A, tetapi milik Panitia Proyek Perumahan IKIP Medan. B. Hutasoit B.A hanya bertindak mewakili panitia Proyek Perumahan Dosen IKIP Medan. Oleh karena itulah dalam surat tanah berupa Akte Camat tersebut ditulis sebagai pemilik adalah atas nama Proyek Perumahan IKIP Medan/B. Hutasoit, B.A;

Bahwa peralihan kepemilikan hak atas tanah tidak dapat secara semena-mena dilakukan oleh B. Hutasoit B.A. (secara pribadi) kepada Termohon I /Pembanding/Tergugat I (PT NIPP) tanpa adanya persetujuan dari Rektor IKIP Medan dan tanpa menyelesaikan atau menjamin terpenuhinya hak-hak para pemilik persil (Pemohon/Terbanding/Penggugat II);

Bahwa Termohon I/Pembanding/Tergugat I dengan sengaja menghilangkan adanya tercantum nama "Proyek Perumahan IKIP Medan/B. Hutasoit, B.A" yang tercantum pada Surat Tanah berupa Akte Camat yang dialihkan sebagaimana diuraikan dalam halaman 23-33 Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 344/PDT/2014/PT.MDN atau di halaman 22-28 Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 207/Pdt.G/2013/PT.Mdn. agar dapat menghilangkan jejak bahwa sebenarnya tanah tersebut berasal dari tanah yang telah dibebaskan oleh Panitia Proyek Perumahan IKIP Medan;

Sebagai contoh, Termohon I/Pembanding/Tergugat I menguraikan asal-usul tanah yang diperolehnya sebagai berikut: "seluas 221 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu meter persegi) di peroleh dari Ponirah (Ahli waris alm. Munadji) berdasarkan surat Pernyataan Melepaskan hak Atas Tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Februari 1996...” (Vide, Putusan Pengadilan Tinggi, halaman 23, baris ke 7-8-9);

Bahwa contoh pengalihan dengan pelepasan hak sebagaimana di atas jelas terlihat disebutkan siapa pemilik surat tanah itu dengan kata-kata “diperoleh dari Ponirah”. Tetapi perolehan hak tanah yang diuraikan di halaman 20-22 (Putusan PT) tidak disebut diperoleh dari siapa, tidak disebut nama pemilik sebelumnya. Termohon I/Pembanding/Tergugat I, dengan sengaja “menggelapkan” nama tersebut agar tidak dapat dilihat secara terang benderang bahwa di Akta Camat itu tertera nama pemilik tanah adalah “Proyek Perumahan IKIP Medan/B. Hutasoit, B.A”. Semua Akta Tanah yang “tidak bernama pemilik” tersebut adalah tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat II/Turut Terbanding I/Termohon II. Dengan menghilangkan nama pemilik tanah yang sebenarnya ini, maka Termohon I/Pembanding/Tergugat I ingin menghilangkan bukti bahwa tanah tersebut sesungguhnya diperoleh dari Tergugat II/Turut Terbanding I/Termohon II, dimana uang yang dipakai untuk membebaskan tanah tersebut berasal dari pemilik Surat Penghunjukan Persil, bukan dari uang B. Hutasoit, B.A;

Bahwa untuk melihat bukti sebagaimana disebutkan di atas, tentang adanya nama “Proyek Perumahan IKIP Medan/B. Hutasoit, B.A” di sebagian besar surat tanah (Akte Camat) tersebut dapat dilihat di bukti surat yang disampaikan oleh Termohon I, yaitu Bukti T.1-7 dan T.1-8 dalam uraian Jawaban Pihak Badan Pertanahan Nasional. BPN menyampaikan bukti-bukti surat akta camat sebagai alas hak tanah dari Termohon I/Pembanding/Tergugat I untuk mengajukan permohonan pendaftaran memperoleh sertifikat tanah;

Bahwa *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan seluruh hal yang telah diuraikan di atas, dan juga telah mengabaikan hukum pembuktian;

Bahwa tentang keterangan saksi, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) mempertimbangkan sebagai berikut: Menimbang, bahwa dari substansi keterangan 2 (dua) saksi tersebut di atas, Pengadilan Tingkat Banding berkesimpulan dan berpendapat bahwa keterangan-keterangan saksi-saksi tersebut tidak ada keterangan yang secara spesifik dapat dianggap sebagai bukti yang menguatkan atau membenarkan dalil pokok gugatan yakni tentang kepemilikan Para Terbanding/Para Penggugat atas tanah-tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini;

Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak/kurang mempertimbangkan keterangan kedua saksi tersebut. *Judex Facti* telah melanggar hukum

Halaman 45 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015



pembuktian. Kedua saksi menerangkan bahwa mereka juga memiliki Surat Penghunjukan Persil. Keterangan saksi Eddy Daulat Tampubolon, bahwa surat Penghunjukan Persilnya telah diserahkan kepada B. Hutasoit, BA yang menangani pembayaran ganti rugi (dari PT Nusa Inti Prima Pratama) sebesar Rp20.000.000,00/dua puluh juta rupiah (vide: Putusan Pengadilan Negeri Medan/Tingkat Pertama Nomor 207/Pdt.G/2013/Pdt.Mdn, halaman 53-54);

Bahwa jika Surat Penghunjukan Persil tersebut tidak dianggap sebagai bukti kepemilikan mengapa PT Nusa Inti Prima Pratama (Termohon I/ Pemanding/Tergugat I) melakukan pembayaran ganti rugi kepada saksi Eddy Daulat Tampubolon ? Dan juga melakukan pembayaran ganti rugi terhadap pemilik persil lainnya sesuai daftar yang tercantum dalam Lampiran-1 dari Tergugat III/Turut Terbanding II/Termohon III;

Bahwa keterangan saksi D. Sigalingging, menyatakan membeli tanah dengan surat Penghunjukan Persil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari B. Hutasoit. Kalau Surat Penghunjukan Persil tersebut hanyalah secarik kertas saja, yang tanpa makna apa-apa, dan dianggap sebagai bukan bukti kepemilikan akan sesuatu, apakah mungkin harganya sampai sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ?

Bahwa keterangan kedua saksi tersebut di atas justru membantah kesimpulan dan pendapat *Judex Facti* yang menyatakan:

Bahwa keterangan-keterangan saksi-saksi tersebut tidak ada keterangan yang secara spesifik dapat dianggap sebagai bukti yang menguatkan atau membenarkan dalil pokok gugatan yakni tentang kepemilikan Para Terbanding/Para Penggugat atas tanah-tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini;

Bahwa adanya nilai/harga Pembelian atas satu persil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan adanya harga/nilai ganti rugi atas satu persil sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) menunjukkan adanya bukti pengakuan tentang kepemilikan atas tanah persil tersebut;

Bahwa memang Termohon I/Pemanding/Tergugat I secara mati-matian menyangkal telah membayar ganti rugi kepada beberapa pemilik Surat Penunjukan Persil, tetapi bukti-bukti menunjukkan sebaliknya;

Bahwa Termohon I/Pemanding/Tergugat I telah membayar ganti rugi kepada pemilik Surat Penunjukan Persil sebagai berikut:



1. Tergugat III/Turut Terbanding/Termohon III dalam Jawaban terhadap gugatan menerangkan: “ada pun penjualan 1 (satu) unit persil atas nama saya saat itu (Nomor Persil 123) dijual pada tanggal 08 oktober 1991, karena saya saat itu butuh uang untuk biaya dan kebutuhan sekolah anak-anak” Persil tersebut dijual kepada PT Nusa Inti Prima Pratama/Termohon I/Pembanding/Tergugat I (vide lampiran 4 jawaban Tergugat III, bahwa atas tanah persil tersebut telah diambil alih pengurusannya oleh PT Nusa Inti Prima Pratama, direktur utamanya Burhan Gunawan Kosidin. Lampiran tersebut ditandatangani oleh Tergugat III, pada saat itu namanya disebut Drs. B. Panjaitan. Lampiran 1, 2, 3, 4 ada dalam berkas perkara ini, telah diserahkan ke Pengadilan Negeri Medan ketika memberikan jawaban);
2. Lampiran 1, sebagaimana disebut di atas, menerangkan para pemilik persil sebanyak 192 (seratus sembilan puluh dua) Persil, dengan perincian: a). yang sudah diganti rugi 92 (sembilan puluh dua) persil. b). yang sudah menandatangani surat pernyataan membeli rumah 18 (delapan belas) Persil, c). yang bersedia membeli rumah tetapi harus melihat gambar dulu dan persyaratannya 30 (tiga puluh) Persil, d). yang bersedia diganti rugi, tetapi harga belum sesuai 21 (dua puluh satu) Persil, e) yang belum memberi jawaban 11 Persil, f). yang tidak jelas alamat 20 (dua puluh) Persil. dari uraian tentang perincian ini dari 192 (seratus sembilan puluh dua) persil, hanya 92 (sembilan puluh dua) persil yang telah diganti rugi oleh Termohon I/Pembanding/Tergugat I. Dari uraian ini juga akhirnya pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Surat Penunjukan Persil milik Para Penggugat adalah *illusoir*, tidak berdasar secara hukum. *Judex Facti* tidak mempertimbangkan perkara secara menyeluruh (kurang pertimbangan);
3. Bahwa Termohon I/Pembanding/Tergugat I juga secara mati-matian berbohong dan menyangkal tidak pernah membayar dan melakukan perdamaian dengan para pemilik Persil yang melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan mengutip Putusan PTUN. Tetapi dengan nalar yang jernih dan dengan kompas yang benar, tidak mungkin para Penggugat di PTUN tersebut yang telah kalah di 2 (dua) tingkat peradilan, mencabut gugatan Kasasi dimana hanya kasasi ini satu-satunya harapan untuk dapat memperjuangkan hak mereka. Adalah mustahil jika tidak ada memperoleh penyelesaian (imbalan yang mereka peroleh) atas pencabutan tersebut menyangkut hak-hak



yang sedang mereka perjuangkan. Jika ada anggapan bahwa Para Penggugat di PTUN mencabut gugatannya di tingkat Kasasi tanpa adanya penyelesaian terhadap mereka dari PT Nusa Inti Prima Pratama adalah benar-benar *illusi*. Termohon hanya bermain kata-kata dengan mengatakan tidak ada "Surat" Perdamaian. Suatu Perdamaian dapat dibuat dalam bentuk kesepakatan (lisan), tidak selalu harus dalam wujud adanya Bukti Surat Tertulis berupa Surat Perjanjian Perdamaian. Kesepakatan perdamaian itu berupa adanya ganti rugi benar-benar terjadi, dan Termohon I/Pembanding/Tergugat I telah memenuhi kesepakatan ganti rugi itu justru tersirat dari bukti-bukti yang diajukan Termohon I/Pembanding/Tergugat I (Vide, Bukti T.1-9, T.1-10, T.1-11, T.1-12). Bahwa kemudian Termohon I/Pembanding/Tergugat I meminta semua berkas-berkas asli Para Penggugat yang telah diganti rugi, Surat Penunjukan Persil, termasuk Bukti P-1, yang asli, dijadikan *Judex Facti* sebagai dasar/alasan hukum, karena hanya foto copy, untuk menyatakan "Bukti P-2 dan P-3 *illusoir*";

Demikian kami uraikan keberatan-keberatan di atas, dan dengan uraian tersebut secara jelas *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Medan) telah kurang mempertimbangkan perkara secara menyeluruh (*onvoldoende gemotiveerd*), dan tidak memedomani hukum kebiasaan yang berlaku di masyarakat tentang pembangunan perumahan, serta melanggar hukum pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dasar kepemilikan atas objek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah bukti P.2 dan P.3 yaitu berupa Surat Penghunjukan Persil Nomor 27/Kpts/PP/IKIP/76 masing-masing tanggal 19 Oktober 1994 dan tanggal 20 Februari 1976;
- Bahwa instansi IKIP Medan bukan merupakan instansi yang berwenang menerbitkan suatu produk hukum yang sifatnya berupa pemberian kepemilikan hak atas tanah;
- Bahwa dengan demikian produk surat penghunjukan yang didasarkan oleh Para Penggugat sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah adalah tidak sah;
- Bahwa sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3913/HGB/Helvetia dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3927/HGB/Helvetia;

- Bahwa hak atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Para Tergugat adalah berdasarkan pemberian hak atas tanah yang dikuasai negara, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sebagai instansi yang berwenang memberikan hak-hak atas tanah;
- Oleh karena itu hak atas tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Para Tergugat adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *JudexFacti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: REGIA Br. PANJAITAN dan Pemohon Kasasi II : Dr. SOFAR HUTAURUK, diwakili oleh ahli warisnya: SAHALA HUTAHURUK dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **REGIA Br. PANJAITAN** dan Pemohon Kasasi II: **Dr. SOFAR HUTAURUK**, diwakili oleh ahli warisnya :
  1. **SAHALA HUTAURUK.**
  2. **MARTIANA SIMANUNGKALIT.**
  3. **HERALD HUTAURUK.**
  4. **YANTI HUTAURUK.**
  5. **INDRI HUTAURUK.**
  6. **RINA HUTAURUK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 49 dari 50 hal. Put. Nomor 3029 K/Pdt/2015

#### 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

ttd./.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP : 19630325 198803 1 001