



P U T U S A N
Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Bersih Br Karo Sekali, Dahulu Beralamat Di Jalan Kemiri I Gang Serasi Nomor 12, Kelurahan Sudirejo II, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan Sekarang Beralamat Di Jalan Karya Jaya Ujung, Kel. Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan. Dalam hali ini memberikan Kuasanya kepada Themis Simaremare, S.H., M.H., Elvina Anggraini, S.H. Para Advokat pada kantor Advokat Law Office Themis Simaremare,S.H., M.H. & Partner yang berkantor di Jalan MH. Thamrin Nomor 151 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Lubuk Pakam pada hari Senin tanggal 22 Agustus 2022 Nomor W2.U4/541/Hkm.00/VIII/2022 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. BALE DIVA ARUNA (MERCİ) yang beralamat di Jalan Besar Namorambe Dusun IV Desa Delitua Kec. Namorambe, Kabupaten Deli Serdang. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

1. **Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DANA BARUS, SH. Spn, M.Kn** yang beralamat di Jalan Besar Medan-Deli Tua Km. 10 Kompleks Ruko Puri Deli Tua No. 56 Kabupaten Deli Serdang. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
2. **Camat Kecamatan Namorambe** yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 60, Kuta Tengah, Kecamatan

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Namorambe, Kab. Deli Serdang. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

3. **Kepala Desa Delitua, Kecamatan Namorambe** yang beralamat di Jalan Perjuangan Dusun III, Desa Deli tua, Kecamatan Namorambe, Kab. Deli Serdang. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;
4. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Karya Wisata** yang beralamat di Jalan Karya Wisata Komplek JIB. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 27 Juli 2022 dalam Register Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun objek perkara aquo adalah :

Sebidang tanah seluas ± 2000 m² (kurang lebih dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang" dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah ULUNG SEMBIRING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah TERIMA KARO SEKALI, berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter);
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah SURYA GINTING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- Sebelah barat berbatas dengan Tali air berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter).
- Bahwa tanah tersebut adalah merupakan sebahagian dari sebidang tanah seluas lebih kurang 1,2 Ha (satu koma dua Hektare) hak dan kepunyaan Almh. KAWALI BR KARO SEKALI disebut dan ditulis juga KAWALI BR KARO SEKALI yang dimilikinya semasa hidupnya berdasarkan AKTA PELEPASAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI

Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



RUGI Nomor : 83/3/NR/1982 tertanggal 25 Agustus 1982 yang diperbuat dihadapan HERMAN SINAR GINTING, BA selaku Camat Kecamatan Namorambe;

Bahwa adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan adalah dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Awalnya tanah objek perkara aquo tersebut adalah Milik Nenek Penggugat yang Bemama RINCUH BR SEMBIRING (sudah meninggal) yang kemudian dilepaskan dan diserahkan dengan ganti rugi kepada KAWALI BR KARO SEKALI (sudah meninggal tanggal 09 januari 2006 sesuai dengan surat kematian No. 472.12/52.DT/VIII/2020) yang merupakan Anak dari RINCUH BR SEMBIRING yang juga adalah merupakan Tante Penggugat (Kakak Kandung dari Ayah Penggugat) sesuai dengan AKTA PELEPASAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 83/3/NR/1982 tertanggal 25 Agustus 1982 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II sebagai Camat/Pejabat Pembuat Akte Tanah Kecamatan Namorambe;
2. Bahwa Penggugat tinggal dan mengurus neneknya RINCUH BR SEMBIRING sejak umur 10 tahun. Penggugat juga ikut berladang di tanah objek perkara aquo sejak umur 10 tahun sampai dengan terakhir tanggal 24 Juli 2020 pada saat Pihak Tergugat I meletakkan alat berat dan membulldoser semua tanaman-tanaman yang ada di tanah objek perkara aquo;
3. Bahwa sebelum Nenek Penggugat meninggal pada tahun 1992, Nenek Penggugat mewasiatkan agar 2000 m² tanah (objek perkara aquo) diberikan kepada Penggugat sebagai ucapan terima kasih karena sudah mengurus nenek Penggugat selama masa hidupnya;
4. Bahwa Penggugat menggunakan tanah objek perkara aquo tersebut untuk berladang dengan menanam tanaman-tanaman seperti ± 100 batang pisang daun, pisang emas, kelapa dan beberapa jenis tanaman dan sayur-sayuran lain di atasnya yang kemudian selama ini hasil dari tanaman-tanaman tersebut dijual Penggugat ke Pasar dan daun pisang dijual Penggugat ke beberapa Penjual Lontong dan Nasi untuk menambah penghasilan Penggugat dan juga untuk memenuhi kebutuhan hidup Penggugat, sehingga Tante Penggugat (KAWALI BR KARO SEKALI) kemudian menyerahkan tanah objek dalam perkara aquo tersebut secara sukarela sesuai dengan wasiat dari Nenek Penggugat;

Halaman 3 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



5. Bahwa kemudian tahun 2008 Penggugat menikah dan tidak lagi tinggal di rumah nenek Penggugat dimana Penggugat ikut tinggal dengan suami Penggugat yang bernama KRISTIAN GINTING di Jalan Karya Jaya Ujung yang lokasi tempat tinggal tersebut masih berdekatan dengan tanah objek perkara aquo sehingga setiap harinya Penggugat masih datang dan berladang di tanah objek perkara aquo tersebut;
6. Bahwa pada bulan agustus 2020 Penggugat melihat banyak polisi masuk ke lokasi tanah milik Penggugat (tanah objek perkara aquo) yang kemudian tanaman-tanaman yang selama ini Penggugat tanami di atas tanah objek perkara aquo tersebut di Buldoser dengan alat berat sehingga rata dengan tanah tanpa seizin Penggugat;
7. Bahwa ketika Penggugat bertanya dan hendak masuk ke tanah objek perkara aquo tersebut, polisi tidak mengizinkan dan menghalangi Penggugat dengan memberi Peringatan Keras karena pada saat itu Polisi Mengatakan bahwa tanah objek perkara aquo tersebut adalah milik Tergugat I dan polisi juga mengatakan Surat tanah milik penggugat tidak sah dan hanya segel saja;
8. Bahwa kemudian karena polisi mengatakan surat tanah milik Penggugat hanya segel dan tidak bisa dijadikan hak kepemilikan maka pada tanggal 05 September 2020 Penggugat datang ke Kantor Turut Tergugat I untuk melengkapi syarat-syarat membuat Surat hibah atas tanah objek perkara aquo;
9. Bahwa setelah melengkapi syarat-syarat membuat Surat Hibah dimana dalam hal ini Pihak Pertama Pemberi Hibah adalah Ahli Waris dari Tante Penggugat KAWALI BR KARO SEKALI yang kemudian Para Ahli waris juga membuat Surat Pernyataan/Pengakuan Ahli Waris bermaterai cukup yang di tandatangani oleh Para Ahli waris dan Turut Tergugat III tertanggal 27 Agustus 2020 dimana Para Ahli Waris masing-masing bernama USAHA GINTING, SURYA GINTING dan SADARTA PURBA;
10. Bahwa kemudian Para Ahli Waris di hadapan Turut Tergugat I menerangkan bahwa benar sewaktu orang tua Para Ahli Waris yaitu KAWALI BR KARO SEKALI masih hidup, ada memberikan tanah objek perkara aquo kepada Penggugat;
11. Bahwa karena surat hak atas tanah objek perkara aquo tersebut belum pernah dibuat maka para ahli waris dihadapan Turut Tergugat I menegaskan kembali untuk menyerahkan serta memindahkan tanah objek perkara aquo kepada Penggugat dengan segala hak atau wewenang yang



sekarang dan atau kemudian ada pada dan dapat dijalankan oleh Penggugat atas sebidang tanah seluas lebih kurang 2000 m² (dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang (tanah objek perkara aquo) sesuai dengan wasiat Orang tua Para Ahli waris yaitu Tante Penggugat KAWALI BR KARO SEKALI;

12. Bahwa kemudian Penyerahan Hak atas Tanah dan Kuasa (Hibah) tanah objek perkara aquo tersebut di Legalisasi/Waarmeking oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 Tertanggal 10 September 2020 yang ditandatangani di Deli Serdang di atas materai yang cukup Antara Para Ahli Waris KAWALI BR KARO SEKALI sebagai Pihak Pertama (Pemberi Hibah) dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Penerima Hibah);
13. Bahwa kemudian Penggugat menggunakan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagai agunan pinjaman di Kantor Turut Tergugat IV dengan Surat Tanda Terima yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dengan nomor UD-72A KUPEDES tertanggal 03 Desember 2020;
14. Bahwa saat ini ASLI Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) tersebut disimpan di Kantor Turut Tergugat IV karena pinjaman Penggugat masih berjalan hingga saat ini sesuai dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan Turut Tergugat IV tertanggal 18 November 2021 sehingga menunjukkan surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah Sah dan memiliki kekuatan Hukum;
15. Bahwa saat ini tanah objek perkara aquo tersebut secara fisik dikuasai oleh Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dan tanpa didasari surat dan/atau alas hak apapun maka hal tersebut merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*
16. Bahwa dari uraian Penggugat diatas dimana tanah objek Perkara aquo dikuasai fisiknya oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat dan tanpa didasari surat dan/atau alas hak yang jelas sehingga mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik Materiil maupun Immateriil;

Halaman 5 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



17. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa Tanah objek perkara aquo yang dikuasai oleh Tergugat I memiliki nilai jual sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) per meter yang apabila dijual dengan harga tersebut maka Penggugat memiliki total kerugian sebesar Rp. 1.000.000,- x 2000 m = Rp. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah);
 - b. Bahwa tanah tersebut ditanami tanaman-tanaman seperti ± 100 batang Pisang Daun, Pisang emas, kelapa, sayur-sayuran dan tanaman-tanaman lainnya yang ditanam sendiri oleh Penggugat yang hasil dari tanaman tersebut dijual Penggugat ke pasar dan daun pisang dijual ke Penjual Nasi dan Lontong Sayur untuk menambah penghasilan penggugat dan juga untuk memenuhi kebutuhan hidup Penggugat, namun oleh Tergugat I justru dibuldoser rata dengan tanah tanpa seizin Penggugat sehingga penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
 - c. Bahwa karena Penggugat mengalami stress, kemudian merasa terbebani pikiran sehingga mengalami sakit akibat dari apa yang dilakukan Tergugat I terhadap tanah objek perkara milik Penggugat apabila ditaksir kerugian Penggugat mencapai Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Maka Total seluruh Kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah);

18. Bahwa oleh karena tanah objek Perkara aquo dikuasai fisiknya oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat dan juga tanpa didasari surat dan/atau alas hak yang jelas maka cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk meletakkan SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) di atas tanah objek perkara aquo;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Penggugat melalui kuasa hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dalil-dalil Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I terbukti telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan telah menimbulkan kerugian baik Materiil maupun Immateriil terhadap PENGGUGAT;



4. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Surat LEGALISASI/WAARMERKING Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (HIBAH) Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 Tertanggal 10 September 2020 dari Para Ahli Waris KAWALI BR KARO SEKALI kepada PENGGUGAT dengan batas-batas sesuai dengan objek perkara aquo;
5. Menyatakan secara sah bahwa tanah objek perkara aquo seluas \pm 2000 m² (dua ribu meter) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang” dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah ULUNG SEMBIRING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah TERIMA KARO SEKALI, berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter);
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah SURYA GINTING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
 - Sebelah barat berbatas dengan Tali air berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter).

Yang Tanah tersebut adalah merupakan sebahagian dari sebidang tanah seluas lebih kurang 1,2 Ha (satu koma dua Hektare) hak dan kepunyaan Almh. KAWALI BR KARO SEKALI disebut dan ditulis juga KAWALI BR KARO SEKALI yang dimilikinya semasa hidupnya berdasarkan AKTA PELEPASAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 83/3/NR/1982 tertanggal 25 Agustus 1982 yang diperbuat dihadapan HERMAN SINAR GINTING, BA selaku Camat Kecamatan Namorambe adalah SAH MILIK PENGGUGAT;
6. Menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan diatas tanah objek perkara aquo serta mengosongkan dan menyerahkan Tanah Objek Perkara aquo dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak apapun;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian Materiil Penggugat sebesar RP. 2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dan Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);
8. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan di atas Tanah Objek Perkara aquo adalah sah dan berharga;

Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



9. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya sejak tanggal putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap yang apabila Tergugat I tidak bersedia menyerahkan tanah objek perkara a quo dalam keadaan baik dan kosong tanpa sesuatu beban apapun di atasnya;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya yang akan dilakukan oleh Tergugat I;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak berperkara telah hadir di persidangan, untuk Penggugat hadir Kuasa Themis Simaremare, S.H., M.H., Elvina Anggraini, S.H. Para Advokat pada kantor Advokat Law Office Themis Simaremare, S.H., M.H. & Partner yang berkantor di Jalan MH. Thamrin Nomor 151 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Lubuk Pakam pada hari Senin tanggal 22 Agustus 2022 Nomor W2.U4/541/Hkm.00/VIII/2022, Tergugat hadir Kuasanya Yan Chondraw Inggih, S.H., M. Rizal Panjaitan, S.H., Ramdania, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum Yan Chondraw Inggih, SH & Rekan yang berkantor di Jalan Let.Jend. Suprpto No 3-S Kel. Aur Kec. Medan Maimun berdasarkan surat kuasa khusus tanggal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal Agustus 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2022 Nomor W2.U4/518/Hkm.00/VIII/2022 dan Turut Tergugat IV hadir Kuasanya Fajar Napitupulu berdasarkan surat Kuasa Nomor B.3870-II/KC/ /10/2022, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/10.666/HK.02/IX/2022, tanggal 14 September 2022, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak hadir dan tidak ada menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah di panggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan I tertanggal 03 Agustus 2022, Relas Panggilan II tertanggal 24 Agustus 2022 dan Relas panggilan III tertanggal 19 September 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1



Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maria Soraya Mumiaty Br. Sitinjak, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat IV untuk mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat memberikan jawaban tertanggal 9 Januari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA.

Dengan ini Tergugat-I memajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai bantahan terhadap dalil posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Jawaban Pokok Perkara ini sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat-I membantah segala dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat, sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat-I berdasarkan alasan hukum bahwa Tergugat-I tidak ada *rechtsbetrekking* dengan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini.
2. Bahwa **benar** Tergugat-I adalah merupakan **PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN YANG SAH MENURUT HUKUM** yang terdaftar atas nama **PT. BALE DIPA ARUNA** dimana pemberian haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk menguasai dan mengusahakan tanah areal HGB sesuai :
 - **Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, bahwa *sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.*
 - **Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, bahwa *Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat-I merupakan Surat Tanda Bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian*



yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

- **Pasal 35 ayat (1) jo Pasal 36 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 19 huruf b jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Pasal 34 huruf b jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satua Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, bahwa Tergugat-I selaku Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan.**
- **Pasal 22 s/d Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Pasal 38 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satua Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, terkait tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat-I.**

berdasarkan *kronologis historis* penguasaan dan pengusahaan Tergugat-I dapat diuraikan sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa Tergugat-I adalah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha dibidang Konstruksi, Real Estate, kesenian, Hiburan dan Rekreasi, Perdagangan, Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan minum, Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang usaha Lainnya dll.
- 2.2. Bahwa untuk menunjang sarana dan prasarana kegiatan tersebut, Tergugat-I telah membeli tanah dari masyarakat setempat yang terletak di Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe dengan total seluas **± 76.060 M²** (*tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi*) sejak tahun 2012.
- 2.3. Bahwa sejak tahun 2012-2017, Tergugat-I dalam menguasai dan mengusahai tanah tersebut dengan cara membersihkan dan meratakan serta menimbun tidak pernah ada gangguan dari pihak-pihak lain termasuk dari Penggugat.

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- 2.4. Bahwa kemudian berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 631/RPT/HTPT/5/2019 tanggal 8 Mei 2019 yang telah memeriksa dan meneliti Permohonan Hak Guna Bangunan PT. Bale Dipa Aruna (ic. Tergugat-I) sesuai pengukuran kembali atas tanah seluas $\pm 76.450,1 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu empat ratus lima puluh koma satu meter persegi) maka diberikan Hak Guna Bangunan seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi) sesuai Diktum KESATU Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. BALE DIPA ARUNA atas tanah di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang berbunyi : *“Memberikan kepada PT Bale Dipa Aruna, badan hukum Indonesia, berkedudukan di Kota Medan, Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, sejak tanggal Keputusan ini didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara seluas 76.060 M^2 (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi), terletak di Jalan Namo Rambe Desa Deli Tua Kecamatan Namo Rambe Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah Nomor : 644/2018 tanggal 13 April 2018 NIB dengan 02.04.06.36.09605 yang akan dipergunakan untuk tapak bangunan perumahan”*
- 2.5. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tersebut kemudian diterbitkanlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4692 Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 19-12-2019 dengan Surat Ukur Nomor : 3639/Deli Tua/2019 tanggal 18-12-2019 seluas 76.060 M^2 atas nama Pemegang Hak yakni Tergugat-I (ic. PT Bale Dipa Aruna) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
- 2.6. Bahwa selanjutnya pada tahun 2020, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah melakukan pemecahan atas tanah seluas $+ 76.060 \text{ M}^2$ atas permohonan Tergugat-I dan atas permohonan dimaksud Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4948 Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 06 Mei 2020 dengan Surat Ukur No. 3908/Deli Tua/2020 tanggal 30-04-2020 seluas 3.000 M^2 ,

Halaman 11 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



sehingga luasan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4692 menjadi seluas 73.060 M².

2.7. Bahwa kemudian Tergugat-I melakukan permohonan kembali untuk pemecahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4692 seluas 73.060 M², dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang melakukan pemecahan yang kemudian dijadikan menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yakni masing-masing :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M².**
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4969 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3958/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 31.652 M², dan terhadap areal sertipikat ini sudah dipecah lagi menjadi kavling-kavling.

2.8. Bahwa kemudian terhadap sebahagian dari areal di dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M²**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang melakukan **pemecahan** lagi atas permohonan Tergugat I yakni menjadi :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2.337 M²**, yang sekarang menjadi **dasar kepemilikan Tergugat I atas tanah objek perkara dalam perkara *aguo***, yang sebelum menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 dasar perolehan/kepemilikan Tergugat I diketahui adalah berdasarkan :
 - ***Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 antara Rincuh Br. Sembiring kepada Kawali Br Karo atas tanah seluas 1,2 Ha.***
 - ***Surat Keterangan Nomor : 470/366/SK/KD/X/1992 tanggal 16 Oktober 1992.***
 - ***Surat Pernyataan/Pengakuan tanggal 16 Oktober 1992.***
 - ***Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2/369/NR/1992 tanggal 16***

Halaman 12 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Oktober 1992 antara Kawali Br Karo kepada Nulis Barus atas tanah seluas 2.336,25 M².

- **Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Juni 2012.**
- **Surat Penyerahan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2012.**
- **Surat Keterangan Tanah Nomor : 71/SKT/KD/DT/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012.**
- **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 63 tanggal 24 September 2012 di Notaris Dana Barus, SH,SpN, antara Johan Barus selaku ahli waris Nulis Barus kepada Rudy atas tanah seluas 2.336,25 M².**
- **Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 05 tanggal 01 Juni 2016 di Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,M.Kn, antara Rudy kepada PT. Bale Dipa Aruna atas tanah seluas 2.336,25 M².**

(vide asli surat-surat alas haknya tersebut sudah ditarik oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana bunyi Diktum KELIMA huruf a Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Nomor : 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Bale Dipa Aruna atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara).

maka berdasarkan rangkaian kronologis dasar kepemilikan atas tanah objek perkara dimana terakhir telah diganti-rugi oleh Tergugat I atas tanah objek perkara tersebut sehingga **ADALAH SAH MENURUT HUKUM dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.** Oleh karenanya berdasarkan argumentasi hukum ini, maka kapasitas yuridis PT Bale Dipa Aruna (ic. Tergugat-I) dalam membeli tanah objek perkara dengan cara ganti-rugi dapat dikategorikan sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI UNDANG-UNDANG.** (Vide *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982*), yang mana diketahui **tanah objek perkara tersebut sudah dibeli Tergugat I pada tahun 2016 jauh sebelum terbitnya alas hak Penggugat pada tahun 2020** yang

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



notabene hanya berdasarkan Surat Penyerahan Hak atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang di Legalisasi/waarmmerking oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020.

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5480 seluas 328 M²**, yang sekarang dihibahkan ke warga sekitar untuk dijadikan rumah ibadah (mesjid) meskipun diketahui di dalam sertipikat *aquo* masih tertulis atas nama Tergugat I.

Bahwa dengan demikian luasan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021**, setelah dipecah menjadi 2 (dua) sertipikat diatas menjadi **seluas 38.743 M² (sisa)**.

- 2.9. Bahwa atas pemberian SHGB sebagaimana telah diuraikan diatas, Tergugat-I juga telah melaksanakan kewajiban membayar uang pemasukan ke kas negara yakni Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dimaksud pada Diktum KETIGA dalam Surat Keputusan No : 19/HGB/ BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Bale Dipa Aruna Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara.
- 2.10. Bahwa berdasarkan uraian yuridis butir 2.1 s/d butir 2.9 diatas, Tergugat I **TELAH MAMPU MEMBUKTIKAN** bahwa Hak Guna Bangunan yang pemberiannya atau penerbitannya telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan serta penerbitan Sertifikat HGB-nya tersebut telah diproses sesuai prosedur yang berlaku untuk itu, sehingga perbuatan Tergugat-I menguasai, mengusahai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan **ADALAH SAH SECARA HUKUM** dan **harus mendapat perlindungan hukum.**
- 2.11. Bahwa dengan demikian berdasarkan seluruh rangkaian uraian **fakta-fakta hukum yang benar** khususnya pada uraian butir 2.8 diatas, **telah terbukti** tanah objek perkara yang diklaim Penggugat tersebut telah digantirugi oleh Kawali Br Karo Sekali dari Rincuh Br. Sembiring pada tahun 1982 seluas ± 1,2 Ha (satu koma dua hektar), (*conform pengakuan Penggugat pada alinea pertama dan butir 1 halaman 2 gugatan aquo*) yang artinya secara hukum kepemilikan hak atas tanah

Halaman 14 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



seluas \pm 1,2 Ha tersebut sudah beralih dan sah menjadi hak milik Kawali Br Karo (**vide Pasal 1457 KUHPerdara** yang berbunyi : “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan), sehingga adalah merupakan **perbuatan yang melanggar hukum/bertentangan dengan hukum** apabila benar pada tahun 1992 Rincuh Br Sembiring (ic. nenek Penggugat) masih mengklaim sebahagian dari tanah yang telah dijualnya tersebut dengan membuat wasiat dengan cara memberikan tanah \pm 2000 M² kepada Penggugat, yang **faktanya tanah \pm 2000 M² yang adalah merupakan bahagian dari tanah seluas \pm 1,2 Ha (satu koma dua hektar) yang telah dijual/digantirugi Kawali Br Karo berdasarkan Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982.**

2.12. Bahwa mengacu uraian argumentasi hukum diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar menyatakan dalil posita gugatan Penggugat pada :

- butir 2 halaman 2 yang menyatakan : “*Bahwa Penggugat tinggal dan mengurus neneknya RINCUH BR SEMBIRING sejak umur 10 tahun. Penggugat juga ikut berladang di tanah objek perkara aquo sejak umur 10 tahun sampai dengan terakhir tanggal 24 Juli 2020 pada saat Pihak Tergugat I meletakkan alat berat dan membuldozer semua tanam-tanaman yang ada di tanah objek perkara aquo*”
- butir 3 halaman 3 yang menyatakan : “*Bahwa sebelum Nenek Penggugat meninggal pada tahun 1992, Nenek Penggugat mewasiatkan agar 2000 M² tanah (objek perkara aquo) diberikan kepada Penggugatdst*”
- butir 4 halaman 3 yang menyatakan : “*Bahwa Penggugat menggunakan tanah objek perkara aquo tersebut untuk berladangdst*”
- butir 6 halaman 3 yang menyatakan : “*Bahwa pada bulan Agustus 2020 Penggugat melihat banyak polisi masuk ke lokasi tanah milik Penggugat (tanah objek perkara aquo) ...dst*”
- butir 15 dan butir 16 halaman 4 yang menyatakan :

Halaman 15 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



“ Bahwa saat ini tanah objek perkara aquo tersebut secara fisik dikuasai oleh Tergugat I tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dan tanpa didasari surat dan/atau alas hak apapun maka hal tersebut merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUMdst”

“ Bahwa dari uraian Penggugat diatas dimana tanah objek perkara aquo dikuasai fisiknya oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat dan tanpa didasari surat dan/atau alas hak yang jelasdst”

- butir 18 halaman 5 yang menyatakan : *“Bahwa oleh karena tanah objek perkara aquo dikuasai fisiknya oleh Tergugat I tanpa sepengetahuai dan izin Penggugat dan juga tanpa didasari surat dan/atau alas hak yang jelasdst”*

dan dalil petitum

- butir 6 halaman 6 yang menyatakan : *“Menghukum Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan diatas tanah objek perkara aquo serta mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara aquo dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak apapun”*

PATUT UNTUK DITOLAK dan *irrelevant* untuk dipertimbangkan karena mengandung FAKTA YANG TIDAK BENAR.

3. Bahwa mengacu uraian butir 2 diatas, Tergugat I akan sampaikan **fakta hukum yang benar** terkait penguasaan dan pengusahaan Tergugat I atas tanah objek perkara yang diklaim Penggugat dalam gugatan *aquo* berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut :

3.1. Bahwa berdasarkan :

- **SUBYEK GUGATAN**, Tergugat-I adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan terdaftar di Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, sehingga sah secara hukum untuk melaksanakan usaha di bidang tapak bangunan perumahan sesuai Akta Berita Acara Rapat PT. Bale Dipa Aruna Nomor : 221 tanggal 17-05-2019.
- **OBJEK GUGATAN**, berdasarkan uraian pada butir 2.8 diatas.

- 3.2. Bahwa benar Tergugat-I mendozer diatas tanah yang telah diberikan HGB oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang mana perbuatan tersebut dilakukan Tergugat-I semata-mata untuk

Halaman 16 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



melaksanakan sesuai amanat dan ketentuan yang telah diberikan pemerintah sebagaimana Diktum KEDUA huruf a dan b Surat Keputusan No : 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 yang berbunyi : *“Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut pada Diktum KESATU Keputusan ini disertai syarat dan ketentuan sebagai berikut :*

- a. *Penerima Hak Guna Bangunan wajib memelihara keberadaan tanda batas bidang tanahnya.*
- b. *Tanah tersebut harus digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan, sifat dan tujuan dari pemberian haknya, serta tidak dilerantarkan.*

yang mana secara hukum adalah suatu kewajiban bagi Tergugat-I untuk menjaga areal tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk dari kepentingan pihak lain diantaranya Penggugat yang mencoba menyerobot areal HGB milik Tergugat I tersebut.

- 3.3.** Bahwa terhadap perbuatan Tergugat-I dengan mendozer serta membersihkan lahan diatas diareal HGB milik Tergugat-I tersebut, Penggugat mencoba mengganggu dengan dalih merasa keberatan, karena merasa telah memiliki, menguasai dan mengusahai tanah HGB Tergugat I *“yang katanya”* berdasarkan Surat legalisasi/waarmmerking No. 16.1/PTTSDBT/2020 tanggal 10 September 2020, **meskipun faktanya diketahui tanah tersebut telah digantirugi Tergugat I pada tahun 2016 dan sekarang sudah dalam bentuk sertipikat HGB No. 5481 tanggal 25-10-2022 (vide uraian butir 3.8 diatas)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Deli Serdang, hal ini sesuai dengan **Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** yang berbunyi : *“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya”* sehingga perbuatan Tergugat I dalam menguasai, mengusahai tanah objek perkara berdasarkan sertipikat HGB No. 5481 tanggal 25-10-2022 tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain (ic. Penggugat), karena dasar perolehan Tergugat I atas tanah objek perkara adalah ***sah secara hukum dan tidak melanggar hukum.***

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



3.4. Bahwa oleh karena Penggugat **merasa keberatan** akibat Tergugat-I mendozer diatas areal SHGB milik Tergugat I tersebut pihak Penggugat pun melakukan upaya-upaya hukum diantaranya :

- Mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam (*ic. perkara aquo*) dengan dalil Tergugat-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah milik Penggugat dan meminta untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.500.000.000,- (*dua milyar lima ratus juta rupiah*), padahal **faktanya Tergugat-I hanya mendozer diareal SHGB milik Tergugat-I (bukan diatas tanah milik orang lain) yang telah diberikan secara sah menurut hukum oleh pemerintah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.**

3.5. Bahwa terhadap tanah yang diklaim Penggugat “*yang katanya berada di dalam areal HGB Tergugat-I*” seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ **yang diperoleh pada tahun 2020** berdasarkan Surat Penyerahan Ha Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang di Legalisasi/Waarmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020 pada Turut Tergugat I diketahui batas-batasnya sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** berbatas dengan tanah Ulung Sembiring, 235 M;
- **Sebelah Timur** berbatas dengan tanah Terima Karo Sekali, 8,5 M;
- **Sebelah Selatan** berbatas dengan tanah Surya Ginting, 235 M;
- **Sebelah Barat** berbatas dengan Tali Air, 8,5 M;

sementara itu **diatas tanah objek yang sama pada tahun 2016** Tergugat I telah menggantiruginya terlebih dahulu, akan tetapi pada saat tanah *aquo* dibeli, batas-batas tanah serta ukuran tanah tersebut **tidak sama/berbeda** dengan tanah milik Penggugat, hal ini diketahui berdasarkan riwayat perolehan tanah Tergugat I sebelum terbitnya **Sertipikat HGB No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2.337 M²**, yakni : dahulunya Kawali Br Karo memperoleh tanah tersebut dari Rincuh Br Sembiring berdasarkan Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Gantirugi Nomor 83/3/NR/1982 tanggal 25 Oktober 1982 seluas 1,2 Ha, kemudian Kawali Br Karo (*ic. Ibu kandung dari Alm. Surya Ginting, nenek dari Usaha Ginting dan nenek dari Sadarta Purba*) **pada tahun 1992** menjual sebahagian tanah dari 1,2



Ha tersebut yakni **seluas 2,337 M²** (*ic. tanah objek perkara*) kepada Nulis Baru, dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** berbatas dengan **Tanah Terem Br Keliat** seluas 267 M;
- **Sebelah Selatan** berbatas dengan **Tanah Nelson Sembiring** seluas 267 M;
- **Sebelah Timur** berbatas dengan **Tanah Jaman Baru** seluas 8,75 M;
- **Sebelah Barat** berbatas dengan **Tali Air** seluas 8,75 M;

sehingga oleh karena terdapat perbedaan batas-batas serta luasan tanah yang diklaim Penggugat dengan Tergugat-I terhadap tanah objek perkara tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah yang diklaim Penggugat yang katanya seluas + 2000 M² tidak jelas/kabur (*obscur libel*), karena batas-batas serta luasan tanahnya sebagaimana dimaksud di dalam Surat Gugatan Penggugat tersebut tidak sesuai/berbeda dengan batas-batas tanah milik Tergugat I yang *notabene* **batas-batas tersebut telah ada sejak tahun 1992 jauh sebelum batas-batas dan ukuran tanah milik Penggugat itu ada yakni tahun 2020**. Oleh karenanya adalah suatu fakta yang tidak benar dan PATUT UNTUK DITOLAK dalil posita gugatan Penggugat terkait dasar perolehan tanah seluas ± 2.000 M² dengan batas-batas dan ukuran tanahnya yang diperoleh pada tahun 2020 tersebut berdasarkan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang di Legalisasi/Waarmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020.

3.6. Bahwa selanjutnya berdasarkan :

- **Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria** yang berbunyi : *“pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”*
- **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** yakni pada :
 - **Pasal 1 ayat (20)** yang berbunyi : *“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak*

Halaman 19 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

- **Pasal 32 ayat (1)** yang berbunyi : **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya”**.

maka berdasarkan uraian diatas, yang menjadi **tanda bukti kepemilikan** hak seseorang (*persoon*) atau badan hukum atas tanah adalah **sertipikat**, yang mana pihak yang berwenang menerbitkan sertipikat tersebut adalah Badan Pertanahan yang telah diberikan wewenang untuk menyelenggarakan tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia (*vide Pasal 1 ayat (22) dan ayat (23) PP No. 24 Tahun 1997*), sehingga dengan demikian **Surat Legalisasi/Waarmerking Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020** yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat untuk mengklaim tanah objek perkara seluas ± 2.000 M² yang berada di dalam areal HGB Tergugat I sesuai dalil posita dan petitum gugatan Penggugat **adalah BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH, SEHINGGA TIDAK SAH DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM.**

3.7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian argumentasi hukum diatas yang mengacu dan berdasar kepada fakta-fakta yuridis, maka sangat patut dan sangat beralasan secara hukum dalil posita dan petitum gugatan Penggugat *aquo* terkait tanah seluas ± 2.000 M² yang terletak di Dusun IV Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Legalisasi/Waarmerking Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020 **PATUT UNTUK DINYATAKAN DITOLAK atau PATUT UNTUK DIKESAMPINGKAN.**

4. Bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat pada :

- butir 6 s/d butir 9 halaman 3.
- butir 12 s/d butir 14 halaman 4.

dapat Tergugat I tanggap berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut :

4.1. Bahwa Tergugat I melakukan dozer terhadap tanah areal HGB tersebut sudah dimulai sejak tahun 2014, yang mana sejak itu Tergugat I tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun.

Halaman 20 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- 4.2. **Bahwa Penggugat mengklaim tanah miliknya berada di dalam areal HGB Tergugat I pada saat Tergugat I melakukan pembersihan lahan pada bulan Agustus tahun 2020 meskipun diketahui bahwa alas hak Penggugat pada saat itu belum ada, kemudian baru ada sekitar bulan September 2020 kemudian diagunkan pada Turut Tergugat IV di bulan Desember 2020.**
- 4.3. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa diatas yang mana secara hukum apabila pihak Turut Tergugat IV dalam memberikan pinjaman harus terlebih dahulu melakukan survei lapangan (ic. objek agunan) apakah dikuasai atau tidak atau masih dalam sengketa atau tidak ? maka dengan demikian adalah merupakan suatu hal yang mustahil dan bertentangan dengan hukum dan sudah pasti pihak Turut Tergugat IV tidak akan memberikan pinjaman kepada Penggugat apabila tanah objek perkara yang diagunkan kepada Turut Tergugat IV tersebut berada di dalam areal HGB yang mana telah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat-I.
- 4.4. Bahwa selanjutnya menyangkut objek tanah terperkara dalam perkara ini seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Dusun IV Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang, sebelumnya juga diklaim sebagai milik Ahli waris Alm. Surya Ginting yang diwakili oleh Putra Jaya Mamana Sembiring dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap PT. Bale Dipa Aruna selaku Tergugat dengan **Register Perkara Nomor : 69/Pdt.G/2022/PN-LBP, dengan dalil posita gugatan antara lain : bahwa Alm. Surya Ginting yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 April 2021 meninggalkan dua bidang tanah yaitu :**
1. Tanah seluas $\pm 3.000 \text{ M}^2$ (tiga ribu meter persegi) ...dst
 2. Tanah seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$, berdasarkan legalisasi/waarmarking No. 16.1/PTTT SDBT/2020 tanggal 10 September 2020dst”
- perkara mana telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap.** Bahwa jika dicermati dengan seksama, maka tanah objek perkara dalam gugatan Penggugat perkara Reg.No. 173/Pdt.G/2022/PN-LBP **IDENTIK** dengan gugatan Perkara Reg.No. 69/Pdt.G/2022/PN-LBP yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht). Sehingga pada gilirannya Surat legalisasi/waarmarking No. 16.1/PTTT SDBT/2020 tanggal 10 September 2020 **tidak dapat dikategorikan sebagai alat bukti yang sah** dan berkekuatan hukum karena **terdapat 1 (satu)**

Halaman 21 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



objek bidang tanah dengan 2 (dua) kepemilikan yang berbeda, yang pada akhirnya surat tersebut menyebabkan menjadi *ambigu* serta dapat dikualifisir memakai standart ganda dan *non executable*.

4.5. Bahwa oleh karena itu, maka sangat patut dan sangat beralasan secara hukum dalil gugatan Penggugat *aquo* **PATUT UNTUK DINYATAKAN DITOLAK atau PATUT UNTUK DIKESAMPINGKAN.**

5. Bahwa dalil posita dan petitum gugatan Penggugat terkait kerugian materil dan moril yakni :

- Pada dalil posita butir 17 halaman 4 bersambung ke halaman 5 dan
- Pada dalil petitum butir 7 halaman 6.

PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TIDAK BERDASARKAN HUKUM, dengan argumentasi hukum :

- Bahwa kerugian immaterill Penggugat tersebut tidak ada koneksitasnya dengan Tergugat-I, lagi pula Penggugat tidak mendalilkan secara rinci perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-I sehingga mendatangkan kerugian pada diri Penggugat tersebut.
- Bahwa kerugian moril tersebut *an sich* tanpa dirinci dengan perhitungan dan tanpa berdasarkan fakta yang dapat dibuktikan kebenarannya untuk dipastikan jumlahnya dengan benar dengan perhitungan dari pejabat yang berwenang dan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan cukup untuk itu. (**Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan : “Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut)”**).

sehingga dengan demikian tuntutan ganti kerugian materill dan immaterill Penggugat kepada Tergugat-I **NON RECHTSBETREKKING dan SALAH ALAMAT** ditujukan kepada Tergugat-I.

6. Bahwa selanjutnya menanggapi dalil posita gugatan Penggugat butir 18 halaman 5 dan dalil petitum butir 8 halaman 6 yang memohon untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sertipikat HGB Tergugat I seluas $\pm 2.000 M^2$, dapat dikualifisir *non rechtsbetrekking* dengan Tergugat-I karena gugatan Penggugat **tidak memenuhi ketentuan Pasal**

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



261 R.Bg khususnya terkait pembuktian atas *"jika ada persangkaan yang beralasan"*. Sehingga **PATUT UNTUK DIKESAMPINGKAN.**

7. Bahwa selanjutnya **PATUT UNTUK DITOLAK/DIKESAMPINGKAN** dalil petitum butir 9 halaman 6 karena **TERANG** dan **JELAS TELAH TERBUKTI** bahwa :

- terhadap tuntutan uang paksa (*dwangsoom*) ini pada dalil petitumnya, **tidak diuraikan/tidak didukung didalam dalil posita gugatannya**, karena hanya yang dijelaskan dalam positalah yang dapat diminta dalam petitum gugatan. (*vide "Petitum gugat tidak jelas" yang dapat dibaca pada Buku M. Yahya Harahap SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 451-452*).
- Selanjutnya Penggugat menuntut pembayaran suatu jumlah uang, sedangkan *dwangsom* tidak dapat diberlakukan terhadap pembayaran sejumlah uang. Pembayaran uang paksa ini hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat-I yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang. (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 496 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971*).

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* agar menyatakan bahwa Penggugat **tidak berhak dan tidak mempunyai kualitas/kapasitas hukum** untuk mendalilkan dan menuntut perihal menghukum Tergugat-I membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalil petitum gugatannya.

8. Bahwa dalil posita butir 15 halaman 4 dan dalil petitum butir 3 halaman 5 **PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TIDAK BERDASARKAN HUKUM,** dengan uraian dalil-dalil hukum sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana diketahui perbuatan Tergugat-I selaku Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah diberikan sesuai peraturan perundang-undangan dalam mengusahakan tanah yang diberikan **SECARA SAH** dari pejabat yang berwenang (ic. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) sejak tahun 2019 jauh sebelum terbit dasar kepemilikan Penggugat pada tahun 2020, sehingga perbuatan Tergugat I **TIDAK DAPAT DIKUALIFISIR sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ic. Pasal 1365 KUHPerdata)** yang mana perbuatan Tergugat-I dalam mengusahai tanah HGB tersebut **TIDAK TERBUKTI** membawa kerugian bagi orang

Halaman 23 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



lain termasuk pada Penggugat, yang secara nyata sangat kontradiktif dengan dalil gugatan Penggugat *aquo*.

- Bahwa disamping itu, dalil gugatan *aquo* juga **TIDAK TERANG** dan **TIDAK JELAS** dan dapat dikualifisir **Tidak Jelas Tanah Objek Perkara Obscuur Libel** karena Penggugat telah mengklaim tanah seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ yang *notabene* tanah *aquo* juga diklaim sebagai milik dari ahli waris Surya Ginting (ic. Ndebi Beru Sitepu (istri Alm. Surya Ginting) Masih hidup, Rismawati Br Ginting, Astiana Br Ginting, Tigor Ginting, Simas Ginting, Berlian Br Ginting. (*vide Perkara No. 69/Pdt.G/2022/PN-LBP*)

9. Bahwa dalil petitum butir 4 halaman 5 **PATUT UNTUK DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN** dengan uraian argumentasi : Bahwa terhadap tanah objek perkara dalam gugatan Penggugat perkara Reg.No. 173/Pdt.G/2022/PN-LBP adalah **IDENTIK** dengan gugatan Perkara Reg.No. 69/Pdt.G/2022/PN-LBP yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht) yakni sama-sama mengklaim tanah seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ dengan mendasarkan alas haknya Surat legalisasi/ waarmeding No. 16.1/PTTT SDBT/2020 tanggal 10 September 2020, hal ini sangat tidak dibenarkan menurut undang-undang (*ic. UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*) karena telah terbukti **terdapat 1 (satu) objek bidang tanah dengan 2 (dua) kepemilikan yang berbeda**, disamping itu Surat legalisasi/waarmeding No. 16.1/PTTT SDBT/2020 tanggal 10 September 2020 tersebut adalah bukan alas hak kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara. (*vide Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satua Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah*)
10. Bahwa dalil petitum butir 5 halaman 5 **PATUT UNTUK DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN** dengan uraian argumentasi : Bahwa dalil tersebut **tidak diuraikan/tidak didukung di dalam dalil posita gugatannya**, karena hanya yang dijelaskan dalam positalah yang dapat diminta dalam petitum gugatan. (*vide "Petitum gugat tidak jelas" yang dapat dibaca pada Buku M. Yahya Harahap SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 451-452*).
11. Bahwa dalil petitum butir 6 halaman 6 **PATUT UNTUK DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN** dengan uraian argumentasi :
- Bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar Tergugat-I menghentikan segala kegiatan yang dilakukan diatas tanah objek perkara serta

Halaman 24 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



mengosongkan dan menyerahkan tanah *aquo* ini, ternyata dalil tersebut juga **tidak diuraikan/tidak didukung didalam dalil posita gugatannya**, karena hanya yang dijelaskan dalam positalah yang dapat diminta dalam petitum gugatan. (*vide "Petitum gugat tidak jelas" yang dapat dibaca pada Buku M. Yahya Harahap SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 451-452*).

- Bahwa disamping itu secara yuridis Tergugat-I *an sich* selaku Pemegang Hak atas areal HGB **tidak berwenang serta dilarang** untuk menyerahkan kepemilikan tanah areal sertipikat HGB tersebut kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat, **akan tetapi Tergugat I wajib menyerahkan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Negara** setelah HGB tersebut hapus/dinyatakan hapus melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (*Vide Diktum KEDUA huruf c pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Nomor : 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 yang berbunyi : "Penerima hak wajib menyerahkan kembali tanah Hak Guna Bangunan kepada Negara setelah Hak Guna Bangunan tersebut hapus/dinyatakan hapus dan wajib menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*).

12. Bahwa kemudian permohonan Penggugat tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana dalil petitum gugatan Penggugat butir 10 halaman 6 **PATUT UNTUK DITOLAK**, karena bertentangan dengan **Pasal 191 Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000**.

Disamping itu, redaksi/wording dalil petitum butir 10 halaman 6 juga tidak jelas karena tidak diuraikan/tidak didukung didalam dalil posita gugatannya, karena hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. (*vide "Petitum gugat tidak jelas" yang dapat dibaca pada Buku M. Yahya Harahap SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Halaman 451-452*), sehingga gugatan *aquo* dikualifisir **kabur** (*obscuur libel*).

13. Bahwa mengacu kepada seluruh uraian argumentasi hukum dalam JAWABAN ini, Tergugat-I **telah berhasil mematahkan/ membantah** dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat yang pada intinya Tergugat-I

Halaman 25 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



TIDAK TERBUKTI melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara dan dengan ini **PATUT UNTUK DITOLAK**, namun justru sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) karena telah mengklaim areal HGB Tergugat I tanpa dasar alas hak yang jelas yang pada gilirannya telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Tergugat-I baik secara materil maupun moril.

Berdasarkan segala uraian diatas, maka **telah terbukti** bahwa gugatan Penggugat **tidak mempunyai dasar hukum (*rechtsgrond*)** serta **dasar fakta yang tidak benar** dan oleh karenanya telah cukup dan sangat beralasan secara faktual dan yuridis bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa **Tergugat I dalam konpensi (Tergugat I d.k.) sekarang menjadi Penggugat dalam rekompensi (Penggugat d.r.)** dengan ini mengajukan gugatan rekompensi kepada **Penggugat dalam konpensi (Penggugat d.k.) sekarang menjadi Tergugat dalam rekompensi (Tergugat d.r.)**, Turut Tergugat I dalam konpensi (Turut Tergugat I d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat I dalam rekompensi (Turut Tergugat I d.r)**, Turut Tergugat II dalam konpensi (Turut Tergugat II d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat II dalam rekompensi (Turut Tergugat II d.r)**, Turut Tergugat III dalam konpensi (Turut Tergugat III d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat III dalam rekompensi (Turut Tergugat III d.r)**, Turut Tergugat IV dalam konpensi (Turut Tergugat IV d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat IV dalam rekompensi (Turut Tergugat IV d.r)**;
2. Bahwa segala apa yang telah Penggugat d.r./Tergugat I d.k kemukakan dalam jawaban konpensi, sepanjang *revelant* dengan gugatan rekompensi Penggugat d.r./Tergugat I d.k ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum – *mutatis mutandis* – dibawah ini;
3. Bahwa adapun yang menjadi tanah objek perkara dalam perkara *aquo* adalah tanah seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter), yang digugat Tergugat d.r./Penggugat d.k dengan batas-batas sebagai berikut :
 1. **Sebelah Utara** berbatas dengan tanah Ulung Sembiring $\pm 235 \text{ M}$;
 2. **Sebelah Timur** berbatas dengan tanah Terima Karo Sekali $\pm 8,5 \text{ M}$;
 3. **Sebelah Selatan** berbatas dengan tanah Surya Ginting $\pm 235 \text{ M}$;
 4. **Sebelah Barat** berbatas dengan Tali Air $\pm 8,5 \text{ M}$;



- yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang. (*conform butir 3.5 diatas*)
4. Bahwa tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama **Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039, dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M^2** , dan adapun dasar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 tersebut adalah berdasarkan **pemecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M^2** . (*vide uraian pada butir 2.8 diatas*).
 5. Bahwa oleh karena tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) adalah merupakan bahagian dari areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 seluas 2,337 M^2** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka **secara hukum tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) adalah sah dan berkekuatan hukum merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k**, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengganggu dengan cara mengklaim tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) jelas adalah merupakan **perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*)**.
 6. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat d.r/Penggugat d.k sebagaimana ditentukan **Pasal 1365 KUHPerdara** yakni sebagai berikut :

- a. Adanya Perbuatan

Bahwa Tergugat d.r/Penggugat d.k telah terbukti mengganggu dan mencoba menguasai dan memiliki tanah objek sengketa hal ini terbukti dengan cara mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah objek sengketa yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di



Legalisasi/Waarmmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020, meskipun diketahui surat *aquo* bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

b. Adanya Kesalahan

Bahwa atas perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa, sehingga berakibat telah terganggunya serta menjadi terkendala bagi Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam menjalankan usaha serta proyek kegiatan yang telah di rancang dan disusun disekitar dan termasuk diatas tanah objek perkara adalah termasuk merupakan dari rangkaian kesalahan yang diklasifikasikan sebagai suatu **perbuatan melawan hukum** (*onrechtmatige daad*) dari Tergugat d.r/Penggugat d.k.

c. Adanya Kerugian

Bahwa dengan terganggunya serta terkendalanya Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam menjalankan roda perekonomian usaha diatas tanah objek perkara serta Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam melakukan usaha tersebut merasa was-was dan tidak tenang yang nyata-nyata sangat merugikan Penggugat d.r/Tergugat I d.k, meskipun tanah objek sengketa sudah sah menjadi hak milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k.

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa atas perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang telah mengganggu dengan cara mencoba menguasai dan mengambil serta memiliki sebahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k menyebabkan pekerjaan Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam membangun proyek bangunan diatas tanah objek sengketa menjadi terhambat serta tidak dapat dilaksanakan, yang gilirannya berakibat pada timbulnya kerugian materiil dan moril Penggugat d.r/Tergugat I d.k karena proyek bangunan tersebut tidak selesai dikarenakan adanya gangguan-gangguan tersebut.

7. Bahwa oleh karena **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum,

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



yaitu : **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M²** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB nya berlaku sampai tanggal 18-12-2039 **adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum.**

8. Bahwa oleh karena telah terbukti tanah objek perkara seluas ± 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter) yang dimiliki, dikuasai, dan diusahai oleh Penggugat d.r/Tergugat I d.k adalah merupakan areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A, agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tanah objek perkara seluas ± 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** berbatas dengan tanah Ulung Sembiring ± 235 M;
- **Sebelah Timur** berbatas dengan tanah Terima Karo Sekali $\pm 8,5$ M;
- **Sebelah Selatan** berbatas dengan tanah Surya Ginting ± 235 M;
- **Sebelah Barat** berbatas dengan Tali Air $\pm 8,5$ M;

adalah sah merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k **dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M²** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039.

9. Bahwa oleh karena sebelumnya dasar kepemilikan Penggugat d.r/Tergugat I d.k atas tanah objek perkara tersebut berdasarkan :
- **Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 antara Rincuh Br. Sembiring kepada Kawali Br Karo atas tanah seluas 1,2 Ha.**
 - **Surat Keterangan Nomor : 470/366/SK/KD/X/1992 tanggal 16 Oktober 1992.**
 - **Surat Pernyataan/Pengakuan tanggal 16 Oktober 1992.**



- **Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2/369/NR/1992 tanggal 16 Oktober 1992 antara Kawali Br Karo kepada Nulis Barus atas tanah seluas 2.336,25 M².**
- **Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Juni 2012.**
- **Surat Penyerahan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2012.**
- **Surat Keterangan Tanah Nomor : 71/SKT/KD/DT/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012.**
- **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 63 tanggal 24 September 2012 di Notaris Dana Barus, SH,SpN, antara Johan Barus selaku ahli waris Nulis Barus kepada Rudy atas tanah seluas 2.336,25 M².**
- **Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 05 tanggal 01 Juni 2016 di Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,M.Kn, antara Rudy kepada PT. Bale Dipa Aruna atas tanah seluas 2.336,25 M².**

yang mana atas tanah objek perkara tersebut telah digantirugi dan telah terbit **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 seluas 2,337 M²** dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka adalah sangat pantas dan wajar serta beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A**, agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum:

- **Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di Legalisasi/ Waarmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020.**

yang menjadi dasar Tergugat d.r/Penggugat d.k mengklaim sebahagian areal HGB milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k seluas \pm 2.000 M² yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang **adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.**

10. Bahwa oleh karena tanah objek perkara adalah merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat d.k seluas 2,337 M² sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 yang terdaftar atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGU nya berakhir pada tanggal 18-12-2039, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k



memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A untuk sudi kiranya menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk menjauhi, menghindar dari tanah objek perkara.

11. Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengklaim tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) **tanpa dasar alas hak yang jelas**, dimana menurut ketentuan hukum yang berlaku telah sangat merugikan Penggugat d.r/Tergugat I d.k selaku pemegang hak yang sah atas tanah objek perkara tersebut, halmana juga telah mengakibatkan Penggugat d.r/Tergugat I d.k mengalami, menderita kerugian materil dan moril yang tidak sedikit jumlahnya, maka adalah patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k menuntut ganti rugi materil dan moril kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k atas kerugian materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k secara perdata melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A.

12. Bahwa adapun kerugian materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat d.r/Penggugat d.k sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 6 dan butir 11 diatas dapat diperinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materil

Bahwa adapun kerugian materil dalam rangka memperjuangkan hak-hak Penggugat d.r/Tergugat I d.k akibat dari gugatan Tergugat d.r/Penggugat d.k dalam perkara No. 173/Pdt.G/2022/PN-LBP hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) diperkirakan **berjumlah Rp. 500.000.000.-(Lima Ratus Juta rupiah).**

B. Kerugian Moril

Bahwa adapun kerugian Moril yang dialami dan diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagai akibat perbuatan, tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k tersebut, telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat d.r/Tergugat I d.k, dan nama baik Penggugat d.r/Tergugat I d.k telah tercemar ditengah-tengah masyarakat dan dihadapan Instansi Pemerintah, yang berdampak menjadi tersendatnya proyek pembangunan bangunan diatas tanah objek perkara, hal ini jika diperhitungkan dengan nilai mata uang adalah **sebesar Rp.5.000.000.000.-(lima milyar rupiah)**

Halaman 31 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Jumlah seluruhnya Rp.5.500.000.000.- (lima milyar lima ratus juta rupiah);

13. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat d.r/Tergugat I d.k agar Tergugat d.r/Penggugat d.k membayar kerugian materil dan moril tersebut diatas tidak menjadi hampa adanya, maka adalah beralasan menurut hukum, apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda Tergugat d.r/Penggugat d.k, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.
14. Bahwa oleh karena gugatan rekompensi *aquo* adalah didasarkan atas **bukti bukti yang autentik** dan cukup eksepsional yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas IA agar menyatakan putusan dalam perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uit Voerbaar bij Voorraad*).
15. Berdasarkan segala fakta dan peristiwa hukum diatas, selanjutnya mohon agar sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam memberikan putusan dalam perkara rekompensi ini;

Berdasarkan uraian dan argumentasi diatas, Penggugat d.r/Tergugat I d.k mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan seluruh dalil dan argumentasi hukum Penggugat d.r/Tergugat I d.k diatas dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

II. DALAM REKONPENSI.

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat d.r/Tergugat I d.k untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda Tergugat d.r/Penggugat d.k baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang telah diletakkan dalam perkara *aquo*.

Halaman 32 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



3. Menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengklaim sebahagian areal HGB milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k (ic. tanah objek perkara) seluas \pm 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter), jelas adalah merupakan **perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad)**.
4. Menyatakan dalam hukum yaitu **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k **dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M²** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039 **adalah sah secara hukum**.
5. Menyatakan dalam hukum tanah objek perkara seluas \pm 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter), yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang adalah **sah merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k seluas 2,337 M²** sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB nya berakhir pada tanggal 18-12-2039.
6. Menyatakan dalam hukum Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di Legalisasi/Waarmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020 **adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum**.
7. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk menjauhi, menghindar dari tanah terperkara.
8. Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar ganti rugi materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k dengan perincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materil berjumlah Rp. 500.000.000.-(Lima Ratus Juta rupiah).
 - Kerugian Moril sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah)Jumlah seluruhnya Rp.5.500.000.000.- (lima milyar lima ratus juta rupiah);
9. Menyatakan dalam hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*).

Halaman 33 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



III. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDIAR :

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 9 Januari 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah benar nasabah/ Debitur pada Bank BRI Unit Karya Wisata (Turut Tergugat IV) yang telah mengajukan dan menikmati fasilitas pinjaman dari Bank BRI Unit Karya Wisata sesuai dengan Surat Pengakuan Hutang (SPH) No. SPH: 94640541/7632/08/22 yang di tandatangani oleh Penggugat pada tanggal 04 Agustus 2022
2. Bahwa Untuk menambah keyakinan Turut Tergugat IV kepada Penggugat sebagai Debitur dalam hal memenuhi kewajiban pembayaran kewajiban pinjaman, Penggugat telah memberikan Surat Tanah dengan nomor :161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 Spetember 2020 atas nama Bersih Br Karo Sekali kepada Turut Tergugat IV sebagai jaminan sesuai dengan Surat tanda terima tanggal 04 Agustus 2022
2. Bahwa Turut tergugat IV tidak mengetahui apakah surat tanah yang diberikan oleh penggugat sebagai jaminan atas Pinjaman Penggugat kepada Turut tergugat IV adalah termasuk atau sama dengan Objek sengketa dalam Gugatan penggugat yang didaftarkan di Pengadilan negeri Lubuk PaKam pada tanggal 27 Juli 2022

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat IV, Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tanggal 16 Januari 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat IV telah mengajukan Duplik tanggal 30 Januari 2023;

Halaman 34 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Legalisasi/Waarmerking Nomor 161/PTTSBDT/IX/2020 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Dana Barus, SH.SpN,MKn tanggal 10 September 2020, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto Copy Surat Pernyataan tidak pernah ada Peralihan Objek Perkara yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Deli Tua tanggal 24 Juli 2020, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Surat Kematian No. 472.12/52.DT/VIII/2020 atas nama Kawali Br Karo Sekali dan Surat Kematian No. 472.12/53.DT/VIII/2020 atas nama Dopak Sijabat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Deli Tua tanggal 27 Agustus 2020, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Surat Keterangan Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) atas Nama Bersih Br Karo Sekali yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Karya Wisata Tanggal 18 Nopember 2021, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto Copy Tanda Terima atas Nama Bersih Br Karo Sekali yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Karya Wisata Tanggal 04 Agustus 2022, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 s.d. P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Kuasa Penggugat untuk mengajukan Saksi, Kuasa Penggugat, mengajukan Saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi Dra. Remaja Tarigan** ;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat;

Halaman 35 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat IV, namun Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kenal dan tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa objek perkara tersebut terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang dan saksi mengetahui lokasi tersebut karena saksi tinggal di sekitar daerah objek perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek perkara tersebut yaitu Sebelah Utara Berbatasan dengan Ulung Sembiring, Sebelah Timur berbatasan dengan Terima Karo Sekali, Sebelah Selatan berbatasan dengan Surya Ginting dan Sebelah Barat berbatasan dengan Tali Air;
- Bahwa Saksi saksi mengetahui tanah objek perkara tersebut adalah benar milik Penggugat karena saksi tinggal berdampingan dengan Tanah Objek Perkara milik Penggugat tersebut;
- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut sekarang adalah tanah kosong, namun dahulu tanah tersebut berupa ladang yang ditanami oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah tersebut sekarang Pihak Merci;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut berdasarkan HIBAH dari Neneknya Rincuh br Sembiring melalui Bibi Penggugat Kawali Br Karo Sekali;
- Bahwa Penggugat pernah menunjukkan Surat Hibah yang dibuat oleh Turut Tergugat I pada saat Penggugat datang kerumah saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-1 tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa total tanah yang dimiliki Kawali Br Karo sekali;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut memiliki SK camat, oleh karena itu Penggugat dapat menganggukannya di bank;
- Bahwa setahu saksi penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun;
- Bahwa Saksi tahu perihal Penggugat yang melakukan pinjaman kepada Bank BRI;
- Bahwa yang dianggukan oleh Penggugat adalah surat tanah Objek Perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman penggugat tersebut;

Halaman 36 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan penggugat dari penggugat dimana penggugat bercerita bahwa tanah miliknya diserobot oleh pihak Merci dan saksi dimintai tolong untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak begitu mengenal silsilah keluarga Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah lama tidak ke Objek Perkara karena tanah saksi yang disekitaran objek perkara sudah saksi jual;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat tersebut hanya tahu dari penggugat bahwa penggugat punya SK camat;

2. **Saksi Sahabat Tarigan:**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat IV, namun Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kenal dan tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa objek perkara tersebut terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang dan saksi mengetahui lokasi tersebut karena saksi tinggal di sekitar daerah objek perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek perkara tersebut yaitu Sebelah Utara Berbatasan dengan Ulung Sembiring, Sebelah Timur berbatasan dengan Terima Karo Sekali, Sebelah Selatan berbatasan dengan Surya Ginting dan Sebelah Barat berbatasan dengan Tali Air;
- Bahwa Saksi saksi mengetahui tanah objek perkara tersebut adalah benar milik Penggugat karena saksi tinggal berdampingan dengan Tanah Objek Perkara milik Penggugat tersebut;
- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut sekarang adalah tanah kosong, namun dahulu tanah tersebut berupa ladang yang ditanami oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah tersebut sekarang pihak Merci;
- Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut berdasarkan HIBAH dari Neneknya Rincuh br Sembiring melalui Bibi Penggugat Kawali Br Karo Sekali;
- Bahwa Penggugat pernah menunjukkan Surat Hibah namun saksi tidak membacanya dengan seksama;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti tersebut;

Halaman 37 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa yang saksi ketahui, penggugat pernah datang bercerita bahwa tanahnya diserobot oleh pihak merci;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada laporan atau tidak;
 - Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari neneknya;
 - Bahwa Saksi tahu perihal Penggugat yang melakukan pinjaman kepada Bank BRI;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman penggugat tersebut;
 - Bahwa penggugat sudah dari dulu tinggal didekat objek perkara, namun setelah menikah, penggugat tinggal di Pasar 5;
 - Bahwa Penggugat sering melihat objek perkara;
 - Bahwa Anak-anak Kawali Br Karo sekali mengetahui perihal hibah tersebut;
 - Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa tanahnya diserobot oleh PT Merci, lalu saksi tanya kepada penggugat “ kakak ada surat-suratnya gak” lalu dijawab “ada” lalu saksi ditunjukkan surat hibah milik penggugat;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, Tergugat I dan Turut Tergugat IV akan menanggapi dalam kesimpulan ;
- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti apapun lagi;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil bantahannya yang telah dikemukakan dalam Jawabannya, telah mengajukan alat bukti Surat di persidangan berupa :

1. Foto Copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 atas Nama PT Bale Dipa Aruna Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 5481/Desa Deli Tua tanggal 25 Oktober 2022 dan Surat Ukur No 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23 September 2022, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I -2;
3. Foto Copy Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Agraria, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I-3;

Halaman 38 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



4. Foto Copy Undang-undang No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I -4;
5. Foto Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bae Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I -5;
6. Foto Copy Bukti Setor PT. Bale Dipa Aruna tanggal 08 Juli 2019 tanggal 23 September 2022, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I -6;
7. Foto Copy Putusan Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Lbp, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I -7;
8. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda T.I -8;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-5, T.I-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat dan Turut Tergugat IV, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi Johan Barus;**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu dan kenal tentang Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa objek perkara tersebut terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah objek perkara tersebut yaitu sebelah Utara berbatas dengan Terem br. Keliat, sebelah Timur

Halaman 39 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- berbatasan dengan Jaman Barus, sebelah barat berbatas dengan bekas Tali Air, Selatan berbatas dengan Kawali Karo Sekali;
- Bahwa Setahu saksi Bersih br Karo Sekali tidak pernah punya tanah disitu;
 - Bahwa **dulunya tanah objek perkara itu milik ibu Rincuh, luasnya itu dari pinggir pasar sampai ke pinggir sungai, lebarnya + 17 m, panjangnya + 700 m, dan sudah dibagi kepada anaknya Kawali Br Karo Sekali, dan saudaranya yang saksi lupa namanya, ayahnya Penggugat., dan tanah yang disengketakan oleh Penggugat kepada PT Bale Diva Aruna sesuai tanah yang dibeli oleh Almarhum bapak saksi sepanjang 267 m x 8,75 m itu dari bekas tali air ke bekas jalan yang lama bersebelahan dengan tanah Terima Karo Sekali yang telah digantirugikan oleh Jaman Barus;**
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Bersih mendapat tanah hibah di belakang rumah Terima seluas 1 persil, yang posisinya di atas parit (bagian barat) di atas dekat rumah abangnya yaitu Terima Karo Sekali, dimana sebelumnya tanah yang berukuran 17 m, itu dibagi 2, yang disebelah Utara dibagikan kepada Terima Karo Sekali (abang Penggugat), lalu dibagi-bagilah kepada adiknya yang berjumlah 4 orang, ada penggugat, Karolina, Erta dan Kuhi, itulah dibagikan abang mereka pada saat masih hiduplah Ibu Kawali br Karo sekali, dibagikanlah per persil-persil kepada adik-adik dari Terima Karo Sekali, itu ada diatas tanahnya, batasnya dari pinggir jalan ke parit, yang sebelah lagi seluas 8,75 m, itu dihibahkan kepada anaknya Kawali Br Karo sekali namanya Nurlinta br Ginting sepanjang dari pinggir pasar ke bekas parit lama, itu panjangnya kira-kira 250 m, lebar 8,75 m, itu diserahkan kepada ahli waris dari Kawali Karo Sekali. Tanah milik Terima Karo Sekali dibagi-bagikan kepada adik-adiknya sepanjang dari pinggir pasar sampai ke parit sepanjang 250 m, lebar 8,75 m.;
 - Bahwa Saksi mengenal Kawali br Karo Sekali sebagai Bibi dari Penggugat dan saksi mengetahui ibu dari Kawali br Karo sekali adalah Rincuh br Sembiring yang juga nenek dari Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek perkara adalah milik saksi yang kemudian di jual ke PT Bale, yang dulunya adalah milik Kawali dan saksi memperoleh tanah tersebut dari ayah saksi yang dibeli dari Kawali br Karo Sekali yang merupakan anak dari Rincuh br Sembiring;

Halaman 40 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa Almarhum Bapak Saksi yang bernama Nulis Barus membeli tanah sepanjang 267 m dan lebar 8,75 m dari Kawali Karo Sekali pada tahun 1992 dan ada surat yang ditunjukkan Kawali surat dari Desa, surat hibah dari Rincuh kepada Kawali Karo Sekali yang saksi baca dari SK Camat yang dibuat tahun 1992 dari Surat keterangan Bapak Saksi;
- Bahwa Saksi menjual tanah orang tua saksi ke Mercy pada tahun 2012, dan diketahui oleh Notaris Dana Barus dan saat saksi menjual tanah tersebut, ada saksi panggil pemilik batas-batasnya, ada tandatangannya, pada saat itu yang tandatangani itu Jaman Barus;
- Bahwa saksi tidak ada mengetahui ada hibah dari keluarga Rincuh kepada Bersih Karo sekali;
- Bahwa saksi terakhir ke objek sengketa pada tahun 2012 dan tanah sudah rata;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal pinjaman tersebut;
- **Bahwa Saat ini penggugat tidak menempati tanah itu, karena sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dijualkan kepada Dani;**
- **Bahwa Saksi mengetahui tanah penggugat karena dulunya tanah tersebut yang saksi agendan itu berbatasan dengan Mercy, Dani yang beli, si Dani ini dulunya kontraktor di Mercy sebagai penimbunan lahan, alas hak tanah yang dibeli Dani ini Surat Keterangan dari Desa (SKT) ;**

2. Saksi Erta Br Bukit;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dari kecil;
- Bahwa Saksi kenal tentang Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan ;
- Bahwa Lokasi Objek Perkara ini berada di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang dan objek perkara berada di parit bawah seluas ± 2000 meter;
- Bahwa Setahu saksi Penggugat tidak pernah punya tanah disitu namun mendapat tanah hibah di belakang rumah Terima seluas 1 persil, yang posisinya di atas parit (bagian barat) di atas dekat rumah abangnya yaitu Terima Karo Sekali;
- Bahwa saksi merupakan agen jual beli tanah, termasuk menjual tanah Terima karena disuruh;

Halaman 41 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- **Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut dulunya merupakan milik Kawali br Karo sekali yang diperoleh dari ibunya yang Bernama rincuh;**
- Bahwa Saksi mengenal Kawali br Karo Sekali sebagai Bibi dari Penggugat dan saksi mengetahui ibu dari Kawali br Karo sekali adalah Rincuh br Sembiring yang juga nenek dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek perkara tersebut adalah milik Nulis Barus yakni ayah dari saksi Johan Barus, namun saksi tidak mengetahui apakah Nulis barus ada mengusahai tanah tersebut setelah membelinya dari Kawali sebab daerah tersebut sering banjir;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tahun 1998, sebab saksi yang menekennya, di sebelah utara berbatas dengan Terima yang kemudian dijual ke Nulis Barus;
- **Bahwa tanah milik Nulis Barus sudah dijual ke PT Bale Dipa Aruna pada tahun 2012;**
- Bahwa saksi tahu jual belinya, karena saksi dan Johan Barus sebagai agen pembebasan lahan disitu, termasuk tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saat jual beli tahun 2012, tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa saat ini saksi jarang melihat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti apapun lagi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Turut Tergugat IV melalui Kuasanya mengajukan alat bukti surat dipersidangan berupa :

1. Foto Copy Tanda Terima atas Nama Bersih Br Karo Sekali yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Karya Wisata Tanggal 04 Agustus 2022, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda TT.IV-1;
2. Foto Copy Surat Legalisasi/Waarmerking Nomor 161/PTTSBDT/IX/2020 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Dana Barus, SH.SpN,MKn tanggal 10 September 2020, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda TT.IV-2;
3. Foto Copy Surat Pengakuan Hutang No.SPH: 94640541/7632/08/22 atas Nama Bersih Br Karo Sekali yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Karya Wisata Tanggal 04 Agustus 2022, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda TT.IV-3;



Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diperlihatkan kepada Kuasa Penggugat dan dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat VII;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Turut Tergugat IV untuk mengajukan Saksi, Turut Tergugat IV menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 03 Maret 2023 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh David Sidik H. Simaremare, S.H., didampingi oleh Morailam Purba, S.H., dan Ade Zulfina Sari, S.H.,M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan di bantu oleh Wannu Mushlihah Harahap, S.H.,M.H., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat IV, untuk selengkapny hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Hukum Penggugat, telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) pada persidangan tanggal 20 Maret 2023, sedangkan Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) pada persidangan tanggal 20 Maret 2023 dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) pada persidangan tanggal 20 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KOMPENSI:

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 43 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa inti dari gugatan penggugat pada pokoknya adalah mengenai Sebidang tanah seluas $\pm 2000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah ULUNG SEMBIRING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah TERIMA KARO SEKALI, berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter);
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah SURYA GINTING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- Sebelah barat berbatas dengan Tali air berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter).

adalah merupakan sebahagian dari sebidang tanah seluas lebih kurang 1,2 Ha (satu koma dua Hektare) hak dan kepunyaan Almh. Kawali Br Karo Sekali disebut dan ditulis juga Kawali Br Karo Sekali yang dimilikinya semasa hidupnya berdasarkan Akta Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tertanggal 25 Agustus 1982 yang diperbuat dihadapan HERMAN SINAR GINTING, BA selaku Camat Kecamatan Namorambe;

Menimbang, bahwa Tahun 2008 Penggugat menikah dan tidak lagi tinggal dirumah nenek Penggugat dimana Penggugat ikut tinggal dengan suami Penggugat yang bernama KRISTIAN GINTING di Jalan Karya Jaya Ujung yang lokasi tempat tinggal tersebut masih berdekatan dengan tanah objek perkara aquo sehingga setiap harinya Penggugat masih datang dan berladang di tanah objek perkara aquo tersebut. Bahwa pada bulan Agustus 2020 Penggugat melihat banyak polisi masuk ke lokasi tanah milik Penggugat (tanah objek perkara aquo) yang kemudian tanaman-tanaman yang selama ini Penggugat tanami di atas tanah objek perkara aquo tersebut di Buldoser dengan alat berat sehingga rata dengan tanah tanpa seizin Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pihak polisi tidak mengizinkan dan menghalangi Penggugat dengan memberi Peringatan Keras karena pada saat itu Polisi Mengatakan bahwa tanah objek perkara aquo tersebut adalah milik Tergugat dan polisi juga mengatakan Surat tanah milik penggugat tidak sah dan hanya segel saja. Bahwa kemudian karena polisi mengatakan surat tanah milik Penggugat hanya segel dan tidak bisa dijadikan hak kepemilikan ;

Halaman 44 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa pada tanggal 05 September 2020 Penggugat datang ke Kantor Turut Tergugat I untuk melengkapi syarat-syarat membuat Surat hibah atas tanah objek perkara aquo. Bahwa setelah melengkapi syarat-syarat membuat Surat Hibah dimana dalam hal ini Pihak Pertama Pemberi Hibah adalah Ahli Waris dari Tante Penggugat Kawali Br Karo Sekali yang kemudian Para Ahli waris juga membuat Surat Pernyataan/Pengakuan Ahli Waris bermaterai cukup yang di tandatangani oleh Para Ahli waris dan Turut Tergugat III tertanggal 27 Agustus 2020 dimana Para Ahli Waris masing-masing bernama Usaha Ginting, Surya Ginting dan Sadarta Purba. Bahwa kemudian Para Ahli Waris di hadapan Turut Tergugat I menerangkan bahwa benar sewaktu orang tua Para Ahli Waris yaitu Kawali Br Karo Sekali masih hidup ;

Menimbang bahwa **Penyerahan Hak atas Tanah dan Kuasa (Hibah) tanah objek perkara aquo tersebut di Legalisasi/Waarmeding oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 Tertanggal 10 September 2020 yang ditandatangani di Deli Serdang di atas materai yang cukup Antara Para Ahli Waris KAWALI BR KARO SEKALI sebagai Pihak Pertama (Pemberi Hibah) dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Penerima Hibah).** Bahwa kemudian Penggugat menggunakan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagai agunan pinjaman di Kantor Turut Tergugat IV dengan Surat Tanda Terima yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dengan nomor UD-72A KUPEDES tertanggal 03 Desember 2020. Bahwa saat ini ASLI Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) tersebut disimpan di Kantor Turut Tergugat IV **karena pinjaman Penggugat masih berjalan hingga saat ini sesuai dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan Turut Tergugat IV tertanggal 18 November 2021** sehingga menunjukkan surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah Sah dan memiliki kekuatan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalam dalil jawabannya yang menerangkan bahwa Tergugat-I adalah merupakan **PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN YANG SAH MENURUT HUKUM** yang terdaftar atas nama **PT. BALE DIPA ARUNA** dimana pemberian haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk menguasai dan mengusahakan tanah areal HGB;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha dibidang Konstruksi, Real Estate, kesenian, Hiburan dan Rekreasi, Perdagangan, Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan minum, Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi,

Halaman 45 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang usaha Lainnya dll. Bahwa untuk menunjang sarana dan prasarana kegiatan tersebut, **Tergugat-I telah membeli tanah dari masyarakat setempat yang terletak di Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe dengan total seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi) sejak tahun 2012.** Bahwa sejak tahun 2012-2017 Tergugat dalam menguasai dan mengusahai tanah tersebut dengan cara membersihkan dan meratakan serta menimbun tidak pernah ada gangguan dari pihak-pihak lain termasuk dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 631/RPT/HTPT/5/2019 tanggal 8 Mei 2019 yang telah memeriksa dan meneliti Permohonan Hak Guna Bangunan PT. Bale Dipa Aruna (ic. Tergugat) sesuai pengukuran kembali atas tanah seluas $\pm 76.450,1 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu empat ratus lima puluh koma satu meter persegi) maka diberikan Hak Guna Bangunan seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi) **sesuai Diktum KESATU Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. BALE DIPA ARUNA atas tanah di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara ;**

Menimbang, bahwa Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tersebut kemudian diterbitkanlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4692 Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 19-12-2019 dengan Surat Ukur Nomor : 3639/Deli Tua/2019 tanggal 18-12-2019 seluas 76.060 M^2 atas nama Pemegang Hak yakni Tergugat (ic. PT Bale Dipa Aruna) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Bahwa selanjutnya pada tahun 2020, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang **telah melakukan pemecahan atas tanah seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ atas permohonan Tergugat** dan atas permohonan dimaksud Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4948 Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 06 Mei 2020 dengan Surat Ukur No. 3908/Deli Tua/2020 tanggal 30-04-2020 seluas 3.000 M^2 , sehingga luasan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4692 menjadi seluas 73.060 M^2 ;**

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat-I melakukan permohonan kembali untuk **pemecahan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4692 seluas 73.060 M^2 , dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan**



Kabupaten Deli Serdang melakukan pemecahan yang kemudian dijadikan menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yakni masing-masing :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M².**
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4969 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3958/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 31.652 M², dan terhadap areal sertipikat ini sudah dipecah lagi menjadi kavling-kavling.

Menimbang, bahwa kemudian terhadap sebahagian dari areal di dalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M²**, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang melakukan **pemecahan** lagi atas permohonan Tergugat I yakni menjadi :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 den//gan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2.337 M²**, yang sekarang menjadi **dasar kepemilikan Tergugat I atas tanah objek perkara dalam perkara aquo**, yang sebelum menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 dasar perolehan/kepemilikan Tergugat I diketahui adalah berdasarkan :
 - ***Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 antara Rincuh Br. Sembiring kepada Kawali Br Karo atas tanah seluas 1,2 Ha.***
 - ***Surat Keterangan Nomor : 470/366/SK/KD/X/1992 tanggal 16 Oktober 1992.***
 - ***Surat Pernyataan/Pengakuan tanggal 16 Oktober 1992.***
 - ***Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2/369/NR/1992 tanggal 16 Oktober 1992 antara Kawali Br Karo kepada Nulis Barus atas tanah seluas 2.336,25 M².***
 - ***Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Juni 2012.***
 - ***Surat Penyerahan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2012.***
 - ***Surat Keterangan Tanah Nomor : 71/SKT/KD/DT/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012.***
 - ***Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 63 tanggal 24 September 2012 di Notaris Dana Barus, SH,SpN,***

Halaman 47 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



antara Johan Barus selaku ahli waris Nulis Barus kepada Rudy atas tanah seluas 2.336,25 M².

- *Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 05 tanggal 01 Juni 2016 di Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,M.Kn, antara Rudy kepada PT. Bale Dipa Aruna atas tanah seluas 2.336,25 M².*

Menimbang, bahwa dasar kepemilikan atas tanah objek perkara dimana terakhir telah diganti-rugi oleh Tergugat I atas tanah objek perkara tersebut sehingga **ADALAH SAH MENURUT HUKUM dan MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**. Oleh karenanya berdasarkan argumentasi hukum ini, maka kapasitas yuridis PT Bale Dipa Aruna, dalam membeli tanah objek perkara dengan cara gantirugi dapat dikategorikan sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG DILINDUNGI UNDANG-UNDANG**, yang mana diketahui tanah objek perkara tersebut sudah dibeli Tergugat I pada tahun 2016 jauh sebelum terbitnya alas hak Penggugat pada tahun 2020 yang *notabene* hanya berdasarkan Surat Penyerahan Hak atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang di Legalisasi/waamerking oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020.

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5480 seluas 328 M²**, yang sekarang dihibahkan ke warga sekitar untuk dijadikan rumah ibadah (mesjid) meskipun diketahui di dalam sertipikat aquo masih tertulis atas nama Tergugat I. Bahwa dengan demikian luasan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021**, setelah dipecah menjadi 2 (dua) sertipikat diatas menjadi **seluas 38.743 M² (sis)**.

Menimbang, bahwa tanah objek perkara yang diklaim Penggugat tersebut telah digantirugi oleh Kawali Br Karo Sekali dari Rincuh Br. Sembiring pada tahun 1982 seluas \pm 1,2 Ha (satu koma dua hektar) dan kepemilikan hak atas tanah seluas \pm 1,2 Ha tersebut sudah beralih dan sah menjadi hak milik Kawali Br Karo (*vide Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi : "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*), sehingga adalah merupakan **perbuatan yang melanggar hukum/bertentangan dengan hukum** apabila benar pada tahun 1992 Rincuh Br Sembiring (*ic. nenek Penggugat*) masih mengklaim sebahagian dari tanah yang telah dijualnya tersebut dengan membuat wasiat dengan cara memberikan

Halaman 48 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



tanah \pm 2000 M² kepada Penggugat, yang **faktanya tanah \pm 2000 M² yang adalah merupakan bahagian dari tanah seluas \pm 1,2 Ha (satu koma dua hektar) yang telah dijual/digantirugi Kawali Br Karo berdasarkan Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 ;**

Menimbang, bahwa Tergugat telah menggantiruginya terlebih dahulu, akan tetapi pada saat tanah *aquo* dibeli, batas-batas tanah serta ukuran tanah tersebut **tidak sama/berbeda** dengan tanah milik Penggugat, hal ini diketahui berdasarkan riwayat perolehan tanah Tergugat sebelum terbitnya **Sertipikat HGB No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2.337 M²**, yakni : dahulunya Kawali Br Karo memperoleh tanah tersebut dari Rincuh Br Sembiring berdasarkan Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Gantirugi Nomor 83/3/NR/1982 tanggal 25 Oktober 1982 seluas 1,2 Ha, kemudian Kawali Br Karo **(ic. Ibu kandung dari Alm. Surya Ginting, nenek dari Usaha Ginting dan nenek dari Sadarta Purba) pada tahun 1992** menjual sebahagian tanah dari 1,2 Ha tersebut yakni **seluas 2,337 M²** (ic. tanah objek perkara) kepada Nulis Barus, dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** berbatas dengan **Tanah Terem Br Keliat** seluas 267 M;
- **Sebelah Selatan** berbatas dengan **Tanah Nelson Sembiring** seluas 267 M;
- **Sebelah Timur** berbatas dengan **Tanah Jaman Barus** seluas 8,75 M;
- **Sebelah Barat** berbatas dengan **Tali Air** seluas 8,75 M;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Dra. Remaja Tarigan dan Saksi Sahabat Tarigan ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-8 dan menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Johan Barus dan saksi Erta Br. Bukit ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.IV-1 sampai dengan TT.IV- 3 dan tidak menghadirkan Saksi ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak :



1. Apakah Sebidang tanah seluas $\pm 2000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang” adalah milik Penggugat?
2. Apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek tanah sengketa dikatakan perbuatan melawan Hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang bersesuaian Majelis Hakim sesuai dengan fakta dipersidangan bahwa Penggugat mendalilkan objek tanah sengketa adalah milik penggugat seluas $\pm 2000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah ULUNG SEMBIRING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah TERIMA KARO SEKALI, berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter);
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah SURYA GINTING, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- Sebelah barat berbatas dengan Tali air berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter).

adalah merupakan sebahagian dari sebidang tanah seluas lebih kurang 1,2 Ha (satu koma dua Hektare) hak dan kepunyaan Almh. Kawali Br Karo Sekali disebut dan ditulis juga Kawali Br Karo Sekali yang dimilikinya semasa hidupnya berdasarkan Akta Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tertanggal 25 Agustus 1982 yang diperbuat dihadapan Herman Sinar Ginting, BA selaku Camat Kecamatan Namorambe diperoleh penggugat Hibah berdasarkan Legalisasi/Waarmering oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 Tertanggal 10 September 2020 yang ditandatangani di Deli Serdang di atas materai yang cukup Antara Para Ahli Waris Kawali Br Karo Sekali sebagai Pihak Pertama (Pemberi Hibah) dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Penerima Hibah) (bukti P-1 atau sama dengan Bukti TT.IV-2). Bahwa kemudian Penggugat menggunakan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagai agunan pinjaman di Kantor Turut Tergugat IV ke PT. Bank Republik Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Medan Sisingamangaraja Unit

Halaman 50 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Karya Wisata tertanggal 18 Nopember 2021 (bukti P-4 atau sama dengan Bukti TT.IV-3 dan Bukti P-5 atau sama dengan Bukti TT.IV-1) ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga untuk membuktikan gugatannya telah mengajukan bukti berupa fotocopy dari photocopy surat kematian atas nama Kawali Br Karo Sekali dan Dopak Sijabat yang di keluarkan oleh Kepala Desa Deli tua tertanggal 27 Agustus 2000 (Bukti P-3) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P-2 yang menerangkan bahwa Kepala Desa Deli Tua membuat surat pernyataan tertanggal 24 Juli 2020 tentang Kepala Desa tidak pernah membuat surat tidak silang sengketa atas tanah milik Surya Ginting ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Bukti yang diajukan penggugat dihubungkan dengan keterangan saksi Dra Remaja Tarigan dan Sahabat Tarigan bahwa saksi hanya mengetahui penggugat mempunyai tanah berdasarkan HIBAH (bukti P-1) Bahwa Penggugat mendapatkan tanah tersebut berdasarkan HIBAH dari Neneknya Rincuh br Sembiring melalui Bibi Penggugat Kawali Br Karo Sekali dan saksi pernah ditunjukkan Surat Hibah karena Penggugat datang kerumah saksi, dan saksi juga tidak begitu persis mengetahui bagaimana proses pembuatan surat Hibah tersebut diterbitkan/ dikeluarkan ;

Menimbang, bahwa terhadap dali gugatan penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat I melalui kuasanya dalam dalil jawabannya bahwa Tergugat I yang merupakan adalah perusahaan yang melakukan kegiatan usaha dibidang Konstruksi, Real Estate, kesenian, Hiburan dan Rekreasi, Perdagangan, Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan minum, Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi, Ketenagakerjaan, Agen Perjalanan dan Penunjang usaha Lainnya dll telah membeli tanah dari masyarakat setempat yang terletak di Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe dengan total seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi) sejak tahun 2012 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 631/RPT/HTPT/5/2019 tanggal 8 Mei 2019 yang telah memeriksa dan meneliti Permohonan Hak Guna Bangunan PT. Bale Dipa Aruna (ic. Tergugat-I) sesuai pengukuran kembali atas tanah seluas $\pm 76.450,1 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu empat ratus lima puluh koma satu meter persegi) maka diberikan Hak Guna Bangunan seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi) sesuai **Diktum Kesatu** Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 19/HGB/BPN.12/XI/2019

Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



tanggal 21 November 2019 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. BALE DIPA ARUNA atas tanah di Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang berbunyi : “Memberikan kepada PT Bale Dipa Aruna, badan hukum Indonesia, berkedudukan di Kota Medan, Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, sejak tanggal Keputusan ini didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara seluas 76.060 M² (tujuh puluh enam ribu enam puluh meter persegi), terletak di Jalan Namo Rambe Desa Deli Tua Kecamatan Namo Rambe Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah Nomor : 644/2018 tanggal 13 April 2018 NIB dengan 02.04.06.36.09605 yang akan dipergunakan untuk tapak bangunan perumahan”(Bukti T.I-1). Bahwa setelah dilakukan penelitian di lapangan bahwa tanah tersebut merupakan tanah kosong dan tidak ada pihak yang keberatan terhadap areal tersebut dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tersebut kemudian diterbitkanlah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4692 Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 19-12-2019** dengan Surat Ukur Nomor : 3639/Deli Tua/2019 tanggal 18-12-2019 seluas 76.060 M² atas nama Pemegang Hak yakni Tergugat-I (ic. PT Bale Dipa Aruna) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Bukti T.I-1);

Menimbang, bahwa tanah seluas **± 76.060 M²** oleh Tergugat I telah menunjukkan bukti setoran pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan tersebut dan disetorkan melalui Bank Mandiri Cabang Medan Lapangan Merdeka kepada Pemkab Deli Serdang sejumlah Rp757.600.000,- (tujuh ratus lima puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) sesuai dengan Bukti T.I-5, dan Bukti T.I-6;

Menimbang, bahwa terhadap **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4692** telah dilakukan pemecahan atas tanah seluas + 76.060 M² atas permohonan Tergugat-I dan atas permohonan dimaksud Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4948** Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 06 Mei 2020 dengan Surat Ukur No. 3908/Deli Tua/2020 tanggal 30-04-2020 seluas 3.000 M², sehingga luasan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4692 menjadi seluas 73.060 M²;

Menimbang, bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4692 seluas 73.060 M², dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan



Kabupaten Deli Serdang melakukan pemecahan yang kemudian dijadikan menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yakni masing-masing :

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968** tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M².
- **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4969** tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3958/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 31.652 M², dan terhadap areal sertipikat ini sudah dipecah lagi menjadi kavling-kavling.

Menimbang, bahwa terhadap **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968** tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M², Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang melakukan **pemecahan** lagi atas permohonan Tergugat I yakni menjadi **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5481** tanggal 25 Oct 2022 dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2.337 M², yang sekarang menjadi dasar kepemilikan Tergugat I atas tanah objek perkara dalam perkara *aquo* ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti T.I-2 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5481 tanggal 25 Oct 2022 dasar perolehan/kepemilikan Tergugat I diketahui adalah berdasarkan :

- Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 antara Rincuh Br. Sembiring kepada Kawali Br Karo atas tanah seluas 1,2 Ha.
- Surat Keterangan Nomor : 470/366/SK/KD/X/1992 tanggal 16 Oktober 1992.
- Surat Pernyataan/Pengakuan tanggal 16 Oktober 1992.
- Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2/369/NR/1992 tanggal 16 Oktober 1992 antara Kawali Br Karo kepada Nulis Barus atas tanah seluas 2.336,25 M².
- Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Juni 2012.
- Surat Penyerahan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2012.
- Surat Keterangan Tanah Nomor : 71/SKT/KD/DT/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012.
- Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 63 tanggal 24 September 2012 di Notaris Dana Barus, SH,SpN, antara Johan Barus selaku ahli waris Nulis Barus kepada Rudy atas tanah seluas 2.336,25 M².

Halaman 53 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 05 tanggal 01 Juni 2016 di Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,M.Kn, antara Rudy kepada PT. Bale Dipa Aruna atas tanah seluas 2.336,25 M².

(vide asli surat-surat alas haknya tersebut sudah ditarik oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana bunyi Diktum KELIMA huruf a Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Nomor : 19/HGB/BPN.12/XI/2019 tanggal 21 November 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Bale Dipa Aruna atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara).

Menimbang, bahwa bukti T.I-2 didukung dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu Johan barus dan Erta Br. Bukit yang menjelaskan bahwa objek tanah sengketa dulunya tanah objek perkara itu milik ibu Rincuh, luasnya itu dari pinggir pasar sampai ke pinggir sungai, lebarnya + 17 m, panjangnya + 700 m, dan sudah dibagi kepada anaknya Kawali Br Karo Sekali, dan saudaranya yang saksi lupa namanya, bapaknya Penggugat., dan tanah yang disengketakan oleh Penggugat kepada PT Bale Diva Aruna sesuai tanah yang dibeli oleh Almarhum bapak saksi sepanjang 267 m x 8,75 m itu dari bekas tali air ke bekas jalan yang lama bersebelahan dengan tanah Terima Karo Sekali yang telah digantirugikan oleh Jaman Barus ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendapat tanah hibah di belakang rumah Terima seluas 1 persil, yang posisinya di atas parit (bagian barat) di atas dekat rumah abangnya yaitu Terima Karo Sekali, dimana sebelumnya tanah yang berukuran 17 m, itu dibagi 2, yang disebelah Utara dibagikan kepada Terima Karo Sekali (abang Penggugat), lalu dibagi-bagilah kepada adiknya yang berjumlah 4 orang, ada penggugat, Karolina, Erta dan Kuhi, itulah dibagikan abang mereka pada saat masih hiduplah Ibu Kawali br Karo sekali, dibagikanlah per persil-persil kepada adik-adik dari Terima Karo Sekali, itu ada diatas tanahnya, batasnya dari pinggir jalan ke parit, yang sebelah lagi seluas 8,75 m, itu dihibahkan kepada anaknya Kawali Br Karo sekali namanya Nurlinta br Ginting sepanjang dari pinggir pasar ke bekas parit lama, itu panjangnya kira-kira 250 m, lebar 8,75 m, itu diserahkan kepada ahli waris dari Kawali Karo Sekali. Tanah milik Terima Karo Sekali dibagi-bagikan kepada adik-adiknya sepanjang dari pinggir pasar sampai ke parit sepanjang 250 m, lebar 8,75 m ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Johan Barus telah menjual tanah milik orang tua saksi ke Pihak Mercy (ic. Tergugat I) pada tahun 2012;

.....



Menimbang, bahwa Tergugat-I adalah merupakan Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Sah Menurut Hukum yang terdaftar atas nama **PT. BALE DIPARUNA** dimana pemberian haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk menguasai dan mengusahakan tanah areal HGB sesuai dengan Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat-I merupakan Surat Tanda Bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, Pasal 35 ayat (1) jo Pasal 36 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 19 huruf b jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Pasal 34 huruf b jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, bahwa Tergugat-I selaku Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan dan Pasal 22 s/d Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo. Pasal 38 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satua Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, terkait tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat-I.;

Menimbang, bahwa dengan diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah tersebut diperoleh 3 (tiga) kepastian hukum terutama kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak yang didaftar telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Bukti T.I-3 dan Bukti T.I-4) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.I-8 terhadap objek tanah perkara aquo sesuai dengan Bukti T.I-1 da Bukti T.I-2 telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunan ;

Halaman 55 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-7 yang menunjukkan bukti sebelumnya Tergugat I telah di gugat dalam perkara Putra Jaya Mamana Sembiring selaku penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak yang mengajukan perkara berbeda dan tidak berdasar oleh karena itu Majelis Hakim mengesampingkan bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi : “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni pada Pasal 1 ayat (20) yang berbunyi : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan” dan Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi : “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya”. maka berdasarkan uraian diatas, yang menjadi tanda bukti kepemilikan hak seseorang (*person*) atau badan hukum atas tanah adalah sertipikat, yang mana pihak yang berwenang menerbitkan sertipikat tersebut adalah Badan Pertanahan yang telah diberikan wewenang untuk menyelenggarakan tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia (***vide Pasal 1 ayat (22) dan ayat (23) PP No. 24 Tahun 1997***), sehingga dengan demikian penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa penggugat memiliki objek tanah perkara aquo dari Surat Legalisasi/Waarmerking Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020 yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat untuk mengklaim tanah objek perkara seluas ± 2.000 M² yang berada di dalam areal HGB Tergugat I, oleh karena Tergugat I melakukan sesuai dengan peraturan dengan demikian Tergugat I terbukti tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum, bahwa terhadap bukti Penggugat bukti P-1 atau sama dengan Bukti TT.IV-2, bukti P-4 atau sama dengan Bukti TT.IV-3, Bukti P-5 atau sama dengan Bukti TT.IV-1, untuk Bukti P-3 dan Bukti P-4 bukti tersebut hanya berupa fotocopy dan tidak didukung dengan keterangan saksi oleh karena itu harus dikesampingkan atau ditolak ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan alat bukti yang otentik, yang pembuktiannya lebih kuat dan sempurna dibandingkan alat bukti yang lain yaitu penerbitan Sertifikat HGB-



nya tersebut telah diproses sesuai prosedur yang berlaku untuk itu, sehingga perbuatan Tergugat-I menguasai, mengusahai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Turut Tergugat IV yang menyatakan pada point ketiga bahwa Turut Tergugat IV tidak mengetahui surat tanah penggugat yang diberikan sebagai jaminan atas pinjaan penggugat kepada Turut Tergugat IV adalah termasuk atau sama dengan objek sengketa dalam gugatan penggugat dan telah mengajukan Bukti yang sama dengan penggugat yaitu Bukti TT.IV-1 atau sama dengan Bukti P-5, Bukti TT.IV-2 atau sama dengan Bukti P-1, Bukti TT.IV-3 atau sama dengan Bukti P-4, telah dipertimbangkan dan tidak mengajukan saksi, oleh karena Turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir dipersidangan dan tidak datang menghadap Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sudah melepaskan hak-haknya oleh karena itu harus tunduk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonpensi adalah sebagaimana yang diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan penggugat rekonpensi yang menjadi inti gugatan dari gugatan rekonpensi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **Tergugat I dalam konpensi (Tergugat I d.k.) sekarang menjadi Penggugat dalam rekonpensi (Penggugat d.r.)** dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi kepada **Penggugat dalam konpensi (Penggugat d.k.) sekarang menjadi Tergugat dalam rekonpensi (Tergugat d.r.)**, Turut Tergugat I dalam konpensi (Turut Tergugat I d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat I dalam rekonpensi (Turut Tergugat I d.r)**, Turut Tergugat II dalam konpensi (Turut Tergugat II d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat II dalam rekonpensi (Turut Tergugat II d.r)**, Turut Tergugat III dalam konpensi (Turut Tergugat III d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat III dalam rekonpensi (Turut Tergugat III d.r)**, Turut Tergugat IV dalam

Halaman 57 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



konpensi (Turut Tergugat IV d.k) sekarang menjadi **Turut Tergugat IV dalam reconpensi (Turut Tergugat IV d.r)**;

2. Bahwa segala apa yang telah Penggugat d.r/Tergugat I d.k kemukakan dalam jawaban konpensi, sepanjang *revelant* dengan gugatan reconpensi Penggugat d.r/Tergugat I d.k ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum – *mutatis mutandis* – dibawah ini;
3. Bahwa adapun yang menjadi tanah objek perkara dalam perkara *aquo* adalah tanah seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter), yang digugat Tergugat d.r/Penggugat d.k dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Sebelah Utara** berbatas dengan tanah Ulung Sembiring $\pm 235 \text{ M}$;
 - **Sebelah Timur** berbatas dengan tanah Terima Karo Sekali $\pm 8,5 \text{ M}$;
 - **Sebelah Selatan** berbatas dengan tanah Surya Ginting $\pm 235 \text{ M}$;
 - **Sebelah Barat** berbatas dengan Tali Air $\pm 8,5 \text{ M}$;

yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang. (*conform butir 3.5 diatas*)

4. Bahwa tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039, dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas **2,337 M^2** , dan adapun dasar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 tersebut adalah berdasarkan pemecahan dari **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M^2** . (*vide uraian pada butir 2.8 diatas*).
5. Bahwa oleh karena tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) adalah merupakan bahagian dari areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 seluas 2,337 M^2** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka **secara hukum tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) adalah sah dan berkekuatan hukum merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k**, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat

Halaman 58 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



d.r/Penggugat d.k yang mengganggu dengan cara mengklaim tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) jelas adalah merupakan **perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad)**.

6. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat d.r/Penggugat d.k sebagaimana ditentukan **Pasal 1365 KUHP**erdata yakni sebagai berikut :

a. Adanya Perbuatan

Bahwa Tergugat d.r/Penggugat d.k telah terbukti mengganggu dan mencoba menguasai dan memiliki tanah objek sengketa hal ini terbukti dengan cara mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah objek sengketa yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di Legalisasi/Waarmmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tanggal 10 September 2020, meskipun diketahui surat *aquo* bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

b. Adanya Kesalahan

Bahwa atas perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah objek sengketa, sehingga berakibat telah terganggunya serta menjadi terkendala bagi Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam menjalankan usaha serta proyek kegiatan yang telah di rancang dan disusun disekitar dan termasuk diatas tanah objek perkara adalah termasuk merupakan dari rangkaian kesalahan yang diklasifikasikan sebagai suatu **perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)** dari Tergugat d.r/Penggugat d.k.

c. Adanya Kerugian

Bahwa dengan terganggunya serta terkendalannya Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam menjalankan roda perekonomian usaha diatas tanah objek perkara serta Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam melakukan usaha tersebut merasa was-was dan tidak tenang yang nyata-nyata sangat merugikan Penggugat d.r/Tergugat I d.k, meskipun tanah objek sengketa sudah sah menjadi hak milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k.

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa atas perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang telah mengganggu dengan cara mencoba menguasai dan mengambil serta memiliki sebahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k

Halaman 59 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



menyebabkan pekerjaan Penggugat d.r/Tergugat I d.k dalam membangun proyek bangunan diatas tanah objek sengketa menjadi terhambat serta tidak dapat dilaksanakan, yang gilirannya berakibat pada timbulnya kerugian materil dan moril Penggugat d.r/Tergugat I d.k karena proyek bangunan tersebut tidak selesai dikarenakan adanya gangguan-gangguan tersebut.

7. Bahwa oleh karena **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, telah diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum, yaitu : **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M²** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB nya berlaku sampai tanggal 18-12-2039 **adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum.**
8. Bahwa oleh karena telah terbukti tanah objek perkara seluas ± 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter) yang dimiliki, dikuasai, dan diusahai oleh Penggugat d.r/Tergugat I d.k adalah merupakan areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A, agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum tanah objek perkara seluas ± 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Sebelah Utara** berbatas dengan tanah Ulung Sembiring ± 235 M;
 - **Sebelah Timur** berbatas dengan tanah Terima Karo Sekali $\pm 8,5$ M;
 - **Sebelah Selatan** berbatas dengan tanah Surya Ginting ± 235 M;
 - **Sebelah Barat** berbatas dengan Tali Air $\pm 8,5$ M;**adalah sah** merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k **dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas**

Halaman 60 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



2,337 M² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039.

9. Bahwa oleh karena sebelumnya dasar kepemilikan Penggugat d.r/Tergugat I d.k atas tanah objek perkara tersebut berdasarkan :

- **Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 antara Rincuh Br. Sembiring kepada Kawali Br Karo atas tanah seluas 1,2 Ha.**
- **Surat Keterangan Nomor : 470/366/SK/KD/X/1992 tanggal 16 Oktober 1992.**
- **Surat Pernyataan/Pengakuan tanggal 16 Oktober 1992.**
- **Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2/369/NR/1992 tanggal 16 Oktober 1992 antara Kawali Br Karo kepada Nulis Barus atas tanah seluas 2.336,25 M².**
- **Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Juni 2012.**
- **Surat Penyerahan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2012.**
- **Surat Keterangan Tanah Nomor : 71/SKT/KD/DT/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012.**
- **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 63 tanggal 24 September 2012 di Notaris Dana Barus, SH,SpN, antara Johan Barus selaku ahli waris Nulis Barus kepada Rudy atas tanah seluas 2.336,25 M².**
- **Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 05 tanggal 01 Juni 2016 di Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,M.Kn, antara Rudy kepada PT. Bale Dipa Aruna atas tanah seluas 2.336,25 M².**

yang mana atas tanah objek perkara tersebut telah digantirugi dan telah terbit **Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 seluas 2,337 M²** dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka adalah sangat pantas dan wajar serta beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A, agar sudi kiranya menyatakan dalam hukum:

- **Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di Legalisasi/Waarmedking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020.**

Halaman 61 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



yang menjadi dasar Tergugat d.r/Penggugat d.k mengklaim sebahagian areal HGB milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang **adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.**

10. Bahwa oleh karena tanah objek perkara adalah merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat d.k seluas $2,337 \text{ M}^2$ sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 yang terdaftar atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGU nya berakhir pada tanggal 18-12-2039, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A untuk sudi kiranya menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk menjauhi, menghindar dari tanah objek perkara.
11. Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengklaim tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) **tanpa dasar alas hak yang jelas**, dimana menurut ketentuan hukum yang berlaku telah sangat merugikan Penggugat d.r/Tergugat I d.k selaku pemegang hak yang sah atas tanah objek perkara tersebut, halmana juga telah mengakibatkan Penggugat d.r/Tergugat I d.k mengalami, menderita kerugian materil dan moril yang tidak sedikit jumlahnya, maka adalah patut dan beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k menuntut ganti rugi materil dan moril kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k atas kerugian materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k secara perdata melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A.
12. Bahwa adapun kerugian materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat d.r/Penggugat d.k sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 6 dan butir 11 diatas dapat diperinci sebagai berikut :
 - A. Kerugian Materil

Bahwa adapun kerugian materil dalam rangka memperjuangkan hak-hak Penggugat d.r/Tergugat I d.k akibat dari gugatan Tergugat d.r/Penggugat d.k dalam perkara No. 173/Pdt.G/2022/PN-LBP hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) diperkirakan **berjumlah Rp. 500.000.000.- (Lima Ratus Juta rupiah).**

Halaman 62 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



B. Kerugian Moril

Bahwa adapun kerugian Moril yang dialami dan diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagai akibat perbuatan, tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k tersebut, telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat d.r/Tergugat I d.k, dan nama baik Penggugat d.r/Tergugat I d.k telah tercemar ditengah-tengah masyarakat dan dihadapan Instansi Pemerintah, yang berdampak menjadi tersendatnya proyek pembangunan bangunan diatas tanah objek perkara, hal ini jika diperhitungkan dengan nilai mata uang adalah **sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah)**

Jumlah seluruhnya Rp.5.500.000.000.- (lima milyar lima ratus juta rupiah);

13. Bahwa guna menjamin tuntutan Penggugat d.r/Tergugat I d.k agar Tergugat d.r/Penggugat d.k membayar kerugian materil dan moril tersebut diatas tidak menjadi hampa adanya, maka adalah beralasan menurut hukum, apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda Tergugat d.r/Penggugat d.k, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.
14. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi *aquo* adalah didasarkan atas **bukti bukti yang autentik** dan cukup eksepsional yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k, maka adalah beralasan menurut hukum apabila Penggugat d.r/Tergugat I d.k memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas IA agar menyatakan putusan dalam perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uit Voerbaar bij Voorraad*).
15. Berdasarkan segala fakta dan peristiwa hukum diatas, selanjutnya mohon agar sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam memberikan putusan dalam perkara rekonsensi ini;

Menimbang bahwa oleh karena posita maupun petitum dalam gugatan Rekonsensi telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensasi. Sedang tegak runtuhnya gugatan Rekonsensi tergantung pada dikabulkan atau ditolaknya gugatan Konpensasi, maka oleh karena gugatan Penggugat dalam Konpensasi telah ditolak, untuk itu apabila gugatan Penggugat I dalam Rekonsensi/ Tergugat I dalam Konpensasi benar didukung alat bukti yang sah dan relevan dengan apa

Halaman 63 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



yang telah dipertimbangkan pada konpensi maka gugatan Penggugat I dalam Rekonpensi/ Tergugat I dalam Konpensi dapat saja dikabulkan , kecuali ada yang secara tegas dipertimbangkan lain sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah mananggapi dalam Jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa kembali Tergugat Rekonvensi tegaskan adapun tanah objek perkara yang diajukan Penggugat adalah : Sebidang tanah seluas \pm 2000 m² (kurang lebih dua ribu meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang” dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Sebelah Utara** berbatas dengan tanah **ULUNG SEMBIRING**, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- **Sebelah Timur** berbatas dengan tanah **TERIMA KARO SEKALI**, berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter);
- **Sebelah Selatan** berbatas dengan tanah **SURYA GINTING**, berukuran lebih kurang 235 M (dua ratus tiga puluh lima meter);
- **Sebelah Barat** berbatas dengan **Tali air** berukuran lebih kurang 8,5 M (delapan koma lima meter).

Bahwa tanah tersebut adalah merupakan sebahagian dari sebidang tanah seluas lebih kurang 1,2 Ha (satu koma dua Hektare) hak dan kepunyaan Almh. KAWALI BR KARO SEKALI disebut dan ditulis juga KAWALI BR KARO SEKALI yang dimilikinya semasa hidupnya berdasarkan AKTA PELEPASAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI Nomor : 83/3/NR/1982 tertanggal 25 Agustus 1982 yang diperbuat dihadapan HERMAN SINAR GINTING, BA selaku Camat Kecamatan Namorambe;

2. Bahwa Tergugat Rekonvensi **Menolak Dengan Tegas** dalil Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi **dari Point 2 s/d Point 12** karena tanah objek perkara milik Tergugat Rekonvensi tidak pernah diterbitkan HGB dari pihak manapun;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi tetap berpegang Teguh pada Gugatan Konvensi yang diajukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sesuai dengan apa yang tertulis didalam Legalisasi/Waarmerking oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 Tertanggal 10 September 2020;
4. Bahwa apa yang diklaim Penggugat Rekonvensi sebagai tanah dalam HGB miliknya berbeda dengan Tanah Objek Perkara aquo milik Tergugat

Halaman 64 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Rekonvensi karena adanya perbedaan ukuran tanah dan batas-batas tanah tersebut;

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi **Menolak Dengan Tegas** dalil Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi **pada Point 13** dimana Penggugat Rekonvensi meminta diletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat Rekonvensi karena hal itu sangatlah mengada-ada dan tidak ada hubungannya dengan objek perkara aquo sehingga sangatlah menjadi patut dan beralasan untuk **DITOLAK**;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konpensasi juga telah menanggapi dalam Replik sebagaimana termuat dalam Berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konpensasi adalah objek sengketa tanah sebagaimana dalam gugatan konpensasi yaitu bahwa tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua** tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039, dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas $2,337 \text{ M}^2$, dan adapun dasar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 tersebut adalah berdasarkan **pemecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M^2** ;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) adalah merupakan bahagian dari areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k sesuai dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 seluas $2,337 \text{ M}^2$** atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka **secara hukum tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) adalah sah dan berkekuatan hukum merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k**, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengganggu dengan cara mengklaim tanah objek perkara seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter) dengan dasar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konpensasi menyatakan objek tanah sengketa milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat

Halaman 65 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Konpensi berdasarkan Legalisasi/Waarmerking oleh Turut Tergugat I dengan Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 Tertanggal 10 September 2020 yang ditandatangani di Deli Serdang di atas materai yang cukup Antara Para Ahli Waris KAWALI BR KARO SEKALI sebagai Pihak Pertama (Pemberi Hibah) dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua (Penerima Hibah) adalah sah menurut hukum sesuai dengan bukti-bukti dan keterangan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan konpensi tergugat I konpensi/penggugat rekompensi telah membuktikan dalil gugatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi : “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni pada Pasal 1 ayat (20) yang berbunyi : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan” dan Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi : “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya”. maka berdasarkan uraian diatas, yang menjadi tanda bukti kepemilikan hak seseorang (*persoon*) atau badan hukum atas tanah adalah sertipikat, yang mana pihak yang berwenang menerbitkan sertipikat tersebut adalah Badan Pertanahan yang telah diberikan wewenang untuk menyelenggarakan tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia (**vide Pasal 1 ayat (22) dan ayat (23) PP No. 24 Tahun 1997**) dan Penggugat d.r/Tergugat I d.k berdasarkan **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua** tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039, dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M², dan adapun dasar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 tersebut adalah berdasarkan pemecahan dari **Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 4968 tanggal 16-04-2021 dengan Surat Ukur No. 3957/Deli Tua/2021 tanggal 09-04-2021 seluas 41.408 M²**;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek perkara seluas \pm 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter) adalah merupakan bahagian dari areal HGB Penggugat Rekompensi/ Tergugat I Konpensi sesuai dengan Sertifikat Hak

Halaman 66 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 seluas 2,337 M² atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Bukti T.I-2), dan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah membuktikan bahwa objek tanah aquo ;

Menimbang, bahwa dasar dasar kepemilikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi atas tanah objek perkara tersebut berdasarkan :

- Akte Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 83/3/NR/1982 tanggal 25 Agustus 1982 antara Rincuh Br. Sembiring kepada Kawali Br Karo atas tanah seluas 1,2 Ha ;
- Surat Keterangan Nomor : 470/366/SK/KD/X/1992 tanggal 16 Oktober 1992.
- Surat Pernyataan/Pengakuan tanggal 16 Oktober 1992 ;
- Surat Pelepasan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2/369/NR/1992 tanggal 16 Oktober 1992 antara Kawali Br Karo kepada Nulis Barus atas tanah seluas 2.336,25 M² ;
- Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Juni 2012 ;
- Surat Penyerahan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2012 ;
- Surat Keterangan Tanah Nomor : 71/SKT/KD/DT/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012 ;
- Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 63 tanggal 24 September 2012 di Notaris Dana Barus, SH,SpN, antara Johan Barus selaku ahli waris Nulis Barus kepada Rudy atas tanah seluas 2.336,25 M² ;
- Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 05 tanggal 01 Juni 2016 di Notaris Sylvia Yuslinda Hasman, SH,M.Kn, antara Rudy kepada PT. Bale Dipa Aruna atas tanah seluas 2.336,25 M² ;

Bahwa sesuai dengan fakta dipersidangan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Kompensi telah membuktikan dalil gugatannya dan terhadap bukti Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi yaitu bukti P-1 atau sama dengan Bukti TT.IV-2, bukti P-4 atau sama dengan Bukti TT.IV-3, Bukti P-5 atau sama dengan Bukti TT.IV-1, untuk Bukti P-3 dan Bukti P-4 bukti tersebut hanya berupa fotocopy dan tidak dapat dibuktikan dan tidak didukung dengan keterangan saksi oleh karena itu harus dikesampingkan atau ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan keseluruhan petitum gugatan Penggugat Rekonpensi apakah dapat dikabulkan atau tidak akan dipertimbangkan petitum demi petitum gugatan Rekonpensi dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terkait petitum 1 (satu) akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap petitum 2 (dua) gugatan rekonsensi penggugat yang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda Tergugat d.r/Penggugat d.k baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang telah diletakkan dalam perkara *aquo*. bahwa Penggugat rekonsensi tidak pernah mengajukan permohonan meletakkan Sta Jaminan (*conservatoir beslaag*), maka petitum 2 (dua) gugatan rekonsensi penggugat ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 (tiga) gugatan rekonsensi penggugat Menyatakan dalam hukum tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang mengklaim sebahagian areal HGB milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k (ic. tanah objek perkara) seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (lebih kurang dua ribu meter), jelas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*). Bahwa Tergugat I dalam mengusahai serta mempergunakan tanah objek perkara sejak tahun 2016 tidak ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak lain terhadap objek tanah sengketa tersebut dan ini membuktikan bahwa tergugat I dalam mempergunakan tanah yang diletakkan Sertifikat HGB Nomor 5481 (Bukti T.I-2) sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan sah, selanjutnya tergugat d.r/Penggugat d.k tidak ada melakukan tindakan hukum di objek tanah sengketa tersebut karena sesuai dengan fakta dipersidangan (pemeriksaan setempat) dan sah menurut hukum sesuai dengan bukti-bukti dan keterangan saksi di persidangan, bahwa areal tersebut sudah di pagari oleh pihak Tergugat I untuk pengembangan pembangunan perumahan, maka petitum ke 3 (tiga) gugatan rekonsensi harus ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 (empat) gugatan rekonsensi penggugat Menyatakan dalam hukum yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k dengan Surat Ukur No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas $2,337 \text{ M}^2$ yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039 adalah sah secara hukum. Bahwa sesuai dengan fakta dipersidangan Tergugat I telah membuktikan sertifikat HGB Nomor 5481 (bukti T.I-2) dimana bermula dari Sertifikat HGB Nomor 4962 seluas 76.060 M^2 yang kemudian dipecah dan diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 4948 seluas 3.000 M^2 selanjutnya diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 4969 seluas 31.652 M^2 , Sertifikat HGB Nomor 4968 seluas 41.408 M^2 kemudian dipecahkan dan diterbitkan sertifikat HGB Nomor 5481 seluas 2.337 M^2 yang diperoleh oleh tergugat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka petitum ke 4 (empat) guatan rekonsensi dikabulkan;

Halaman 68 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa terhadap petitum 5(lima) gugatan rekonsensi penggugat Menyatakan dalam hukum tanah objek perkara seluas \pm 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter), yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang adalah sah merupakan bahagian areal HGB Penggugat d.r/Tergugat I d.k seluas 2,337 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat d.r/Tergugat I d.k yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB nya berakhir pada tanggal 18-12-2039. Oleh karena petitum ini sejalan dengan petitum ke-4(empat) gugatan rekonsensi dan telah dipertimbangkan oleh karena itu peritum ke-5 (lima) gugatan rekonsensi gugatan penggugat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6(enam) gugatan rekonsensi penggugat Menyatakan dalam hukum Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di Legalisasi/Waarmerking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Bahwa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4692 Desa Deli Tua yang diterbitkan tanggal 19-12-2019** dengan Surat Ukur Nomor : 3639/Deli Tua/2019 tanggal 18-12-2019 seluas 76.060 M² atas nama Pemegang Hak yakni Tergugat-I (ic. PT Bale Dipa Aruna) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Bukti T.I-1) dan didalam jawabannya Turut Tergugat IV juga menerangkan bahwa Turut tergugat IV tidak mengetahui apakah surat tanah yang diberikan oleh penggugat sebagai jaminan atas Pinjaman Penggugat kepada Turut tergugat IV adalah termasuk atau sama dengan Objek sengketa dan Turut Tergugat juga di dalam pemeriksaan setempat mengakui bahwa objek perkara aquo adalah sama, oleh karena dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7(tujuh) gugatan rekonsensi penggugat ,enghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk menjauhi, menghindar dari tanah terperkara. Bahwa objek tanah sengketa sudah dalam betuk tanah kosong dan sudah dipagari sehingga tidak ada pihak-pihak lain yang bisa masuk atau mengganggu pembangunan perumahan Mercy tersebut. bahwa sesuai dengan fakta dipersidangan bahwa objek tanah sengketa pada saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan sesuai dengan fakta dipersidangan (pemeriksaan setempat) bahwa areal tersebut sudah di pagari oleh pihak Tergugat I untuk pengembangan pembangunan perumahan dan sudah tidak ada pihak lain yang bias masuk kedalam areal lokasi tersebut oleh karena itu petitum ini tidak



berdasar, oleh karena itu petitum 7(tujuh) gugatan rekonsensi penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 8(delapan) gugatan rekonsensi penggugat Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar ganti rugi materil dan moril yang dialami, diderita Penggugat d.r/Tergugat I d.k dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian Materil berjumlah Rp. 500.000.000.-(Lima Ratus Juta rupiah).
- Kerugian Moril sebesar Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah)

Jumlah seluruhnya Rp.5.500.000.000.- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Bahwa sesuai dengan fakta dipersidangan penggugat d.r/ Tergugat I d.r tidak dapat membuktikannya didalam alat bukti surat dan keterangan saksi oleh karena tidak dapat dibuktikan dan tidak beralasan hukum, oleh karena itu petitum 8(delapan) gugatan rekonsensi penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9(sembilan) gugatan rekonsensi penggugat Menyatakan dalam hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad). Majelis Hakim berpendapat karena syarat-syarat *uitvoerbaar by voorraad* berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR mengenai putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi tidak terpenuhi oleh karena itu petitum ke-9 (Sembilan) gugatan rekonsensi gugatan penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk sebagian atau selebihnya ;

III.DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, dan ternyata gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Kompensi dikabulkan untuk sebagian, sehingga Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya ditentukan sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KOMPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 70 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI :

- Mengabukan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi untuk sebagian ;
- Menyatakan dalam hukum yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi dengan Surat Ukum No. 4701/Deli Tua/2022 tanggal 23-09-2022 seluas 2,337 M² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang HGB-nya berakhir pada tanggal 18-12-2039 adalah sah secara hukum.
- Menyatakan dalam hukum tanah objek perkara seluas ± 2000 M² (lebih kurang dua ribu meter), yang terletak di Dusun IV, Desa Deli Tua, Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang adalah sah merupakan bahagian areal HGB Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi seluas 2,337 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5481/Desa Deli Tua tertanggal 25-10-2022 atas nama Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang HGB nya berakhir pada tanggal 18-12-2339;
- Menyatakan dalam hukum Surat Penyerahkan Hak Atas Tanah dan Kuasa (Hibah) yang telah di Legalisasi/Waarmedking Nomor : 161/PTTSDBT/IX/2020 tertanggal 10 September 2020 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi Untuk Selain dan Selebihnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.685.000,00 (tujuh juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 17 April 2023, oleh kami, David Sidik H. Simaremare, S.H., sebagai Hakim Ketua , Morailam Purba, S.H. dan Ade Zulfina Sari, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 27 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 8 Mei 2023 yang diucapkan dalam

Halaman 71 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2022/PN Lbp



persidangan terbuka untuk umum Secara E-Court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wannu Mushlihah Harahap, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat IV akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morailam Purba, S.H.

David Sidik H. Simaremare, S.H.

Ade Zulfina Sari, S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

Wanni Mushlihah Harahap, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3. PNBK Legalisasi Kuasa	:	Rp10.000,00;
4. Panggilan	:	Rp5.775.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.750.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp7.685.000,00;</u>

(tujuh juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah)