



**P U T U S A N**

**No. 1040 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

I. PT. KERETA API (Persero), berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada A.K. Basuni Masyarif, S.H., M.H., dalam kedudukannya sebagai Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, berkantor di Jalan A.H. Nasution No. 1 C, Medan;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I;

II. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, berkedudukan di Jalan Abdul Haris Nasution/Pangkalan Mansyur/Karya Jasa No. 17 Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sri Puspita Dewi, S.H. dan kawan-kawan, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan;

Pemohon Kasasi II dahulu turut Tergugat/Pembanding II;

III. PEMERINTAH KOTA MEDAN, berkedudukan di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ikhwan Habibi Daulay, S.H. dan kawan-kawan, Pegawai pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Medan;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat II/Pembanding III;

m e l a w a n:

PT. ARGA CITRA KHARISMA, berkedudukan di Jalan Timor No. 1, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Medan

Hal. 1 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diwakili oleh Handoko, Jabatan Direktur Utama PT. ARGACITRA KHARISMA yang bertindak dalam jabatannya tersebut;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan dengan Akte No. 3 tanggal 21 Agustus 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Poeryanto Poedjiaty, S.H., Notaris di Medan dan merupakan sebuah Badan Hukum Indonesia yang disahkan sesuai surat pengesahan Menteri Hukum dan HAM RI No.C-17219 HT.01.01.TH.2002 tanggal 6 September 2002;
- Bahwa untuk mewujudkan atau merealisasi tujuan Perseroan/Penggugat sekaligus turut berpartisipasi menumbuh-kembangkan perekonomian nasional terutama di Kota Medan, maka Penggugat memerlukan areal tanah sebagai ruang melakukan aktifitas, maka pada tahun 2003 Penggugat telah memiliki/berhak atas 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 13.578 m<sup>2</sup> dan 22.377 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Jawa/Jalan Veteran Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - I. Untuk Areal I seluas 13.578 m<sup>2</sup> :
    - Sebelah Timur berbatas dengan HPL No. 1 = ± 89,20 m;
    - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Jawa = ± 81,80 m;
    - Sebelah Utara berbatas dengan Eigendom Verponding No.33 = ± 159,55 m;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Madura = ± 144,5 m;
  - II. Untuk Areal II seluas 22.377 m<sup>2</sup> :
    - Sebelah Timur berbatas dengan HPL No. 2 = ± 208,25 m;
    - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Jawa = ± 202, 50 m;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Madura =  $\pm 109$  m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan HPL No. 2 =  $\pm 109$  m;
- Bahwa kedua bidang tanah tersebut diatas Penggugat peroleh atas dasar Pelepasan Hak dan Ganti Rugi yang Penggugat berikan kepada 331 orang yang terlebih dahulu menguasai tanah tersebut yakni sebesar Rp.54.143.630.000,- (lima puluh empat milyar seratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) sebagaimana yang diuraikan dalam tabel berikut ini:

NO	N A M A	ALAMAT	NILAI GANTI RUGI (Rp.)
I	Pembayaran Tanggal 11 September 2003		Rp.512.000.000,-
1	Syarifudin	Jl. Veteran A. 5 No. 10 Medan.	
	Syarifudin	Jl. Veteran A. 5 No. 10 Medan.	
2	Abdl Rahman Marpaung	Jl. Madura M-17 Medan.	
	Abdl Rahman Marpaung	Jl. Madura M-17 Medan.	
3	Sutrisno	Jl. Veteran No. 3 Medan.	
	Sutrisno	Jl. Veteran No. 3 Medan.	
4	Darma Ginting	Jl. Veteran Dalam No.5 Medan	
5	Pihrin Lubis	Jl. Veteran No. 5 Medan.	
II.	Pembayaran Tanggal 12 September 2003		Rp.290.500.000,-
1	Mariani	Jl. Veteran A- 5 No. 7 Medan.	
2	Ridwan Keliat	Kantor IPK	
3	Rindo Agus Pelawi	Jl. Veteran No. A5	
4	Mairuzar/Ota	Jl. Veteran A-3 No. 7 Medan.	
5	R u s d i	Jl. Veteran Gg. Sekot A3-1 Medan	

Hal. 3 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III.	Pembayaran Tanggal 15 September 2003		Rp.895.500.000,-
1	Noah Purba	Jl. Veteran A-3 No. 7 Medan.	
2	Ardian Abdul Manan	Jl. Veteran A-5 No. 1 Medan.	
3	Syahril	Jl. Veteran A-6 No. 3 Medan.	
4	Soaloan Sinaga	Jl. Veteran A-5 No. 4 Medan.	
5	Yusniar	Jl. Veteran A-5 No. 2 Medan.	
6	W. Marpaung	Jl. Veteran B-20 No. 5 Medan.	
7	Komala Sari	Jl. Veteran B-20 No. 5 Medan.	
8	Ahmidal Yuzan	Jl. Veteran B-20 No. 3 Medan.	
9	Zulindra Tarigan	Jl. Madura M-16 Medan.	
10	Sempat Erlina Ginting	Jl. Madura M-16 Medan.	
11	Idham	Jl. Madura A5/24 Medan.	
IV.	Pembayaran Tanggal 16 September 2003		Rp.1.714.500.000,-
1	Haslah Murni	Jl. Veteran No. 7 Medan.	
2	Wulan Dhary Prihati N	Jl. Veteran A-5 No. 2 Medan.	
3	Hasan Abdullah	Jl. Veteran	
4	Solehudin	Jl. Veteran 2B Medan.	
5	Jusmaniar	Jl. Veteran No. 7-A Medan.	
6	Manahan Pasaribu	Jl. Veteran A-4 No. 10 Medan.	
7	Chandra Gultom S, Sos	Jl. Veteran No. M2 Medan.	
8	Kamariah	Jl. Veteran A-5 No. 6 Medan.	
9	Ridwan Keliat	Jl. Veteran A-4 No. 1 Medan.	
10	Rini Juniarti	Jl. Veteran B-11 No.12 Medan.	



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11	A s r i	Jl. Veteran B-11 No.12 Medan.	
12	Rohana	Warung Jl. Veteran	
13	Sri Asih	Jl. Madura A-5/26 Medan.	
14	M. Nagapan	Jl. Madura A-5/25 Medan.	
V.	Pembayaran Tanggal 17 September 2003		Rp.1.573.500.000,-
1	Tengku Mustafa K.	Jl. Jawa No. 2 Medan.	
2	Simon Marpaung	Jl. Veteran B-20 No. 6 Medan.	
3	Lunik Maruara P.	Jl. Veteran A-4 No.10A Medan.	
4	Mariani	Jl. Veteran A-5/7 Medan.	
5	Yulizar	Jl. Veteran A-4/7 Medan.	
6	Sarmanto	Jl. Veteran A-5/10 Medan.	
7	Hasan Nasution	Jl. Veteran A-6 No. 7 Medan.	
8	Nazaruddin	Jl. Veteran B-20/8-A Medan.	
9	Suripto	Jl. Veteran A-3 No. 4 Medan.	
10	Sahun Pelawi	Jl. Veteran No. 9 Medan.	
VI.	Pembayaran Tanggal 18 September 2003		Rp.1.657.000.000,-
1	Tengku Fauziddin	Jl. Jawa No. 8 Medan	
	Tengku Fauziddin	Jl. Jawa No. 8 Medan	
2	Annie Chalida Harahap	Jl. Jawa No. 6 Medan	
	Annie Chalida Harahap	Jl. Jawa No. 6 Medan	
3	Lian Yusrizal Harahap	Jl. Veteran B-20 No. 3 Medan.	
4	Feryana Surya Pelawi	Jl. Veteran A-4 No. 2 Medan.	

Hal. 5 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII.	Pembayaran Tanggal 19 September 2003		Rp.1.399.100.000,-
1	Sahun Palawi	Jl. Veteran No. 9 Medan.	
	Sahun Palawi	Jl. Veteran No. 9 Medan.	
2	Bahari	Kedai Nasi (PP 1)	
3	Rachmad Teguh Santoso	Jl. Timor No. 19 (PP 2)	
4	Yusniardi	Jl. Timor No. 19 (PP 2)	
5	Dani Irwan Kesuma	Rumah Bilyard (PP 4)	
6	S u m i n i	Jl. Timor No. 19 (PP 5)	
7	Sri Murni	Jl. Timor No. 19 (PP 6)	
8	Rahmad Abdilah	Jl. Timor No. 19 (PP 7)	
9	W a t i m	Jl. Timor No. 19 (PP 8)	
10	Darmono	Jl. Timor No. 19 (PP 9)	
11	Farida	Jl. Timor No. 19 (PP 9-A)	
12	Sugis Paulina	Jl. Timor No. 19 (PP 10)	
13	Idawaty	Jl. Timor No. 19 (PP 11)	
14	Ichman Syahputra	Jl. Timor No. 19 (PP 12)	
15	Nefriady	Jl. Timor No. 19 (PP 13)	
16	Denny Boy	Jl. Timor No. 19 (PP 14)	
17	Syahril Efendi	Jl. Timor No. 19 (PP 15)	
18	Andy Kesuma	Jl. Timor No. 19 (PP 16)	
VIII.	Pembayaran Tanggal 20 September 2003		Rp.1.021.500.000,-
1	Sumarni	Jl. Timor No. 19 (PP 17)	
2	Sudiati	Jl. Timor No. 19 (PP 18)	
3	Armansyah	Jl. Timor No. 19 (PP 19)	



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4	Mahyudi Syahputra	Jl. Timor No. 19 (PP 20)	
5	Suwito	Jl. Timor No. 19 (PP 21)	
6	Sulastri	Jl. Timor No. 19 (PP 22)	
7	Wahyu Utomo	Jl. Timor No. 19 (PP 23)	
8	Sulasni	Jl. Timor No. 19 (PP 24)	
9	Janus Parulian L. Tobing	Jl. Timor No. 19 (PP 25)	
10	Masrun	Jl. Timor No. 19 (PP 26)	
11	Nagatini	Jl. Timor No. 19 (PP 27)	
12	Dani Irwan Kesuma	Jl. Timor No. 19 (PP 28)	
13	Mani Megli	Jl. Timor No. 19 (PP 29)	
15	Mhd. Irwan	Jl. Timor No. 19 (PP 31)	
16	Arnauli Margaretta N.	Jl. Veteran A-3 No. 9 Medan.	
IX.	Pembayaran Tanggal 21 September 2003		Rp.613.000.000,-
1	Herman Hermawan	Jl. Timor No. 19 (PP 32)	
2	Supriono	Jl. Timor No. 19 (PP 33)	
3	Rustam Effendy	Jl. Timor No. 19 (PP 34)	
4	Tony Hendra	Jl. Timor No. 19 (PP 35)	
5	Abdul Latif	Jl. Timor No. 19 (PP 36)	
6	M. Yusuf Kurniawan. S.	Jl. Timor No. 19 (PP 37)	
7	Edison Hutapea	Jl. Timor No. 19 (PP 38)	
X.	Pembayaran Tanggal 23 September 2003		Rp.1.725.500.000,-
1	Ng Yan Cin	Biaya Pindah Bengkel	
2	Ibrahim Marpaung	Jl. Veteran B-20 No. 8 Medan.	

Hal. 7 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3	Saut Maruli Tua Hutapea	Jl. Veteran A-4 No. 9 Medan.
	Saut Maruli Tua Hutapea	Jl. Veteran A-4 No. 10 Medan.
4	U m a r	Jl. Veteran A-5 No. 2 Medan.
5	Wasito	Jl. Madura M-9 Medan.
6	Noah Purba	Jl. Veteran A-3 No. 7 Medan.
7	Salim	
XI.	Pembayaran Tanggal 24 September 2003	Rp.3.176.000.000,-
1	Sugito	Jl. Madura Blok B/04 Medan.
	Herman N	Jl. Madura M7 Medan.
2		
3	Iswandi	Jl. Veteran A5/6 Medan.
4	Mariana	Jl. Madura B13/7 Medan.
5	Umar Arabin	Jl. Madura B19/18 Medan.
6	Econ Simanjuntak	Jl. Madura B/2 Medan.
7	Nazaruddin	Jl. Veteran B-20 No.8A Medan.
8	Suharja	Jl. Madura B-13 No. 2Medan.
9	Didi Siswanto	Jl. Madura B-13 No. 2Medan.
10	Herry Tipiono	Jl. Madura M15 Medan.
11	Zulham Effendi Sahputra	Jl. Jawa 24 Medan.
12	Saodah + M. Idris	Jl. Jawa 24 Medan.
13	Sahari	Jl. Jawa 24 Medan.
14	Bernard Pangulul Tobing	Jl. Timor No. 17 Medan.
15	Ir. Luhut Sihombing	Jl. Veteran B-11 No.16 Medan.
16	Suyanto	Jl. Madura D No. 11 Medan.
17	Jonawel Simanjuntak	Jl. Veteran A-11/14 Medan.
18	Sugiarto + Sugiarti	Jl. Madura B-13/11 Medan.
19	Sulastri	Jl. Madura B-11/16





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Medan.	
20	Ichwan	Jl. Madura M-30 Medan.	
21	Edi Irianto	Jl. Veteran A-5 No. 7 Medan.	
22	Masrun	Jl. Veteran A-9 No. 3 Medan.	
23	Suparno	Jl. Madura B-13/11 Medan.	
24	Yusman Yusuf	Jl. Madura M-30 Medan.	
25	Siti Aisyah	Jl. Madura B-13/7 Medan.	
26	Syafaruddin Sinaga	Jl. Madura B-13/15 Medan.	
27	Misniati	Jl. Madura B-13/15 Medan.	
28	Sudianingsih	Jl. Madura	
29	Sofian Irfan	Jl. Veteran B-12 No.13 Medan.	
30	Irwan Lubis	Jl. Madura	
31	Setiawaty/Alm. Harun Al Rasyid	Jl. Madura No. 00/10 Medan.	
32	Setiawaty	Jl. Madura No. 00/10 Medan.	
33	Al Qautshar	Jl. Madura No. 00/10 Medan.	
34	Siti Hawa	Jl. Veteran B-13/7 Medan.	
35	Ngadi	Jl. Veteran B-13 No.11 Medan.	
36	Nurhayati	Jl. Veteran B-13/7 Medan.	
37	Dharma Hasibuan	Jl. Veteran A-18 No. 2 Medan.	
38	Yayuk Dewi Kumala	Jl. Veteran A-18 No. 2 Medan.	
39	Rizki Cipto	Jl. Veteran A-18 No. 2 Medan.	
40	Mhd. Yusuf	Jl. Madura B-19 No. 9 Medan.	
41	Rusdiandi	Jl. Timor No. 19 Medan.	
42	Budi Afriadi	Jl. Jawa	
XII.	Pembayaran Tanggal 25 September 2003		Rp.1.435.800.000,-
1	Chairuddin/Sariyono	Jl. Veteran B11/13 Medan.	

Hal. 9 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2	Kasman	Jl. Veteran AJ/3 Medan.
3	Muhammad Rudy Tambunan/Sariyono	Jl. Veteran B13/14 Medan.
4	Djuharsih	Jl. Veteran B12/9 Medan.
5	Rustam Effendy/ Kadir	Jl. Veteran A7/6 Medan.
6	Imanto	Jl. Veteran A5/5 Medan.
7	Dini Fitriani	Jl. Veteran B12/13 Medan.
8	Djunaidi	Jl. Veteran B11/14 Medan.
9	Bastiar	Jl. Veteran B11/14 Medan.
10	Rahmad Urip	Jl. Veteran B11/6 Medan.
11	Syahrial Amri Harahap	Jl. Veteran B20/3 Medan.
12	Rosmaniar	Jl. Veteran A-9 No. 2 Medan.
13	Hariyanto	Jl. Veteran B12/13 Medan.
14	Deny Satria	Jl. Veteran A-8/1 Medan.
15	Bachtiar Nasution	Jl. Veteran A-8/1 Medan.
16	Mahyu Danil Nasution/Dessy	Jl. Veteran A-8/1 Medan.
17	Dewi Sartika	Jl. Veteran B11/13 Medan.
18	Rukiah Simanjuntak	Jl. Veteran B11/13 Medan.
19	Zuraidah	Jl. Veteran A-9/3 Medan.
20	Asnita Azhari br. Tarigan	Jl. Madura M-16 Medan.
21	Husin	Jl. Madura B-13/17 Medan.
22	Kudin Yusuf	Jl. Madura B-13/17 Medan.
23	Juliadi	Jl. Veteran A-5 Medan.
24	Endang Ratna Julita	Jl. Madura A-18/2 Medan.
25	Sugiono	Jl. Veteran B12 No. 3 Medan.
26	Lilis Suriani	Jl. Veteran B12/13 Medan.

10



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

XIII.	Pembayaran Tanggal 26 September 2003		Rp.766.500.000,-
1	H. Ridwan	Jl. Madura B30/3 Medan.	
2	Ahmad Suhaimi	Jl. Madura B30/3 Medan.	
3	Syahrul	Jl. Madura B30/3 Medan.	
4	Pemuda Pancasila (PP)	Jl. Timor No. 19 Medan.	
5	Sainan	Jl. Timor No. 19 Medan.	
6	Mayni	Jl. Veteran A7/6 Medan.	
7	Dapot Tambunan	Jl. Jawa A-11/5 Medan.	
XIV.	Pembayaran Tanggal 27 September 2003		Rp.280.000.000,-
1	Erwinsyah		
2	Novalita	Jl. Veteran A-18 No. 5 Medan.	
3	Amsuri Yusuf	Jl. Madura M-30 Medan.	
4	Herman	Jl. Madura M-30 Medan.	
5	Djunaidi	Jl. No. 13 Medan.	
6	Budi Afrizal Nasution	Jl. Veteran 8/1 Medan.	
XV.	Pembayaran Tanggal 29 September 2003		Rp.1.429.580.000,-
1	Aliman Batubara	Jl. Veteran B12/8 Medan.	
2	Sariono	Jl. Madura M-22 Medan.	
3	Ratna Anis Idris	Jl. Veteran A-5/5 Medan.	
4	Salamah	Jl. Veteran A-9/2 Medan.	
5	Misnah	Jl. Veteran A-9/2 Medan.	
6	Datuk Ahkmad Fauzi	Jl. Veteran B-12 No.3A Medan.	
7	Arfah Harahap	Jl. Jawa No. 18	

Hal. 11 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Medan.	
8	Hendra Sucipto	Jl. Veteran A4/9 Medan.	
9	Djabarani Hutaaruk	Jl. Madura M-32 Medan.	
10	Maswan Sugiarto	Jl. Veteran A-9/3 Medan.	
11	M a s r i	Jl. Veteran A-9/3 Medan.	
12	Sumiati	Jl. Veteran B-13/12 Medan.	
13	Sugito	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
14	Hanafi	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
15	Hendra Saputra	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
16	Hengky Irawan	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
17	Afnawi	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
18	Ernawati	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
19	Kalfita Susanty	Jl. Veteran B12/13 Medan.	
20	Anisa Purnama	Jl. Veteran B20/8 Medan.	
21	Sulaiman	Jl. Veteran B12/8 Medan.	
22	Sugito	Jl. Veteran A-5/8 Medan.	
23	Sutrisno	Jl. Madura M-22 Medan.	
24	Sugiono	Jl. Veteran B13/11 Medan.	
25	Susilawati Dewi	Jl. Veteran B12/8 Medan.	
26	Lilidemati	Jl. Veteran B12/8 Medan.	
27	Irwan Ritonga	Jl. Madura M-7 Medan.	
28	Anggi Magira	Jl. Madura A-18 No. 2 Medan.	
29	Ratnawati	Jl. Veteran B-11/4 Medan.	
30	Azwar Nasution	Jl. Veteran A8/1 Medan.	
XVI.	Pembayaran Tanggal 30		Rp.697.100.000,-



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

	September 2003		
1	Amsuri Yusuf	Jl. Madura M-30 Medan.	
2	Amsuri Yusuf	Jl. Madura M-30 Medan.	
3	Muhammad	Jl. Veteran Dalam A5/16 Medan	
4	Hasan Basri	Jl. Veteran A- 7No. 6 Medan.	
5	Nurlisniar	Jl. Veteran A-8 No. 6 Medan.	
6	Cori Hutauruk	Jl. Madura M-30 Medan.	
7	Suryadi Suit	Jl. Madura M-24 Medan.	
8	Ilham Nasution	Jl. Madura M-17 Medan.	
9	Taty Nurani	Jl. Madura B-19/11 Medan.	
10	N i w a r	Jl. Madura B-19/11 Medan.	
11	Tri Wayati	Jl. Timor No. 5B Medan.	
12	Suwarni	Jl. Madura M-9 Medan.	
XVII.	Pembayaran Tanggal 05 Oktober 2003		Rp.2.575.000.000,-
1	Delida Hanum	Jl. Timor No. 3A Medan.	
2	Abdul Hasan	Jl. Veteran No. 7 Medan.	
3	Hayati	Jl. Timor No. 3C Medan.	
XVIII.	Pembayaran Tanggal 06 Oktober 2003		Rp.4.368.000.000,-
1	Sugiarti	Jl. Madura No. 15 Medan	
2	Hibert Pohan	Jl. Veteran Blok A9 No.1 Medan	
3	Hasan Basri	Jl. Veteran Blok B 11 No.13 Medan	
4	Fatar Herlina Br. Tambunan	Jl. Madura M-10 Medan.	
5	Ny. J. Br. Sihombing	Jl. Timor No. 15 Medan.	

Hal. 13 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6	Kores Panggabean	Jl. Timor No. 9 Medan	
7	Chairani	Jl. Timor No. 3 B Medan	
8	Alm. Siman/M. Nuh, S.H.	Jl. Veteran A-6 No. 1 Medan	
9	Hj. Ida	Jl. Madura Medan	
10	Ishak Lubis	Jl. Veteran A-4 Medan	
11	Sumiati	Jl. Veteran No. 3 Medan.	
12	Regianto. S	Jl. Jawa No. 10 Medan.	
XIX.	Pembayaran Tanggal 08 Oktober 2003		Rp.2.360.000.000,-
1	Pramono	Jl. Veteran Blok A5-21 Medan.	
2	Hj. Lismawati	Jl. Madura Blok M-14 Medan.	
3	Surianto	Jl. Madura Blok M-4 Medan.	
4	WS Sitorus	Jl. Timor 21 Medan.	
5	Abd. Sani	Jl. Timor No. 17 Medan.	
6	Ruslan	Jl. Veteran No. A-5 Medan.	
7	Mauli tampubolon	Jl. Timor No. 5 Medan.	
8	Amri Harahap	Jl. Madura Medan.	
9	Maruzar	Jl. Veteran Blok A-5 No.16 Medan	
XX.	Pembayaran Tanggal 09 Oktober 2003		Rp.975.000.000,-
1	Suharja	Jl. Madura B-13 No. 2 Medan.	
2	Masnun	Jl. Jawa No. 22/3 Medan.	
3	Soungkiton Simanjuntak	Jl. Jawa No. 22/2 Medan.	
4	Abdul Kadir & Suryani	Jl. Jawa No. 2/4 Medan.	
5	Rohana	Jl. Veteran No. 1 Medan.	
6	Zulkifli	Jl. Veteran No. 1 Medan.	



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7	Zulkarnaen	Jl. Veteran No. 1B Medan.	
8	Nurmala	Jl. Veteran No. 1C Medan.	
9	Koesman	Jl. Madura M28 Medan.	
XXI.	Pembayaran Tanggal 10 Oktober 2003		Rp.1.470.000.000,-
1	Daniel Ridwan	Jl. Jawa No. 3 Medan.	
2	Lasminah & H. Ruslan Rusal	Jl. Jawa No. 1 Medan.	
3	Zuraidah, Siti Khadijah, Dasril Effendy	Jl. Timor No. 23 Medan.	
4	Donal Christian S	Jl. Timor No. 25 Medan.	
XXII.	Pembayaran Tanggal 11 Oktober 2003		Rp.6.103.550.000,-
1	Sangkot Parulian Harahap	Toko Roma Reklame	
2	M. Zahar	Toko Jaya Reklame	
3	Makmur Ls	Toko Andes Reklame	
4	Fadhlan	Toko Wahyu Reklame	
5	Lasminah	Toko Bali Reklame	
6	Edy Syahputra	Toko Surya Reklame	
7	Masnun	Toko Jl. Jawa	
8	Darma Ginting	Toko Pesona Reklame	
	Darma Ginting	2 bh Toko minyak & Workop	
9	Krisman Sidabutar	Jl. Jawa No. B22/1 Medan.	
10	Siti Daur Br. Siregar	Jl. Timor No. 7 Medan.	
11	Arifin	Jl. Jawa No. 14 Medan.	
12	Dahri Uhum Nasution	Jl. Jawa No. 16 Medan.	
13	Sofyan Hadi Sal	Jl. Jawa No. 12 Medan.	
14	Hajjah Siti Asmah	Jl. Jawa No. 20	

Hal. 15 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Medan.	
15	Gatot Supriadi	Jl. Timor No. 29 Medan.	
16	Joni Johan	Jl. Timor No. 27A Medan.	
17	Ny. Irma	Jl. Timor No. 27 Medan.	
XXIII.	Pembayaran Tanggal 15 Oktober 2003		Rp.4.230.000.000,-
1	Manthon Silaban		
2	Junjungan Lubis	Jl. Jawa No. 1 Medan.	
3	Frans Maratua Marpaung	Jl. Jawa	
4	U m a r	A5/2	
5	Haliomah Isa Hj.	Jl. Veteran A-3 No. 1 Medan	
6	Nelly Hutabarat	Jl. Madura A-18 No. 1 Medan.	
7	22 Unit Rumah	Kel. Gg. Buntu	
XXIV	Fee/Ongkos Pembebasan		
	Sdr. Hancin		Rp.2.850.000.000,-
	Sdr. Hasri Panggabean		Rp.2.250.000.000,-
	Sdr. Dharwan Wijaya		Rp.2.725.000.000,-
	Sdr. Halim Rajagukguk		Rp.2.800.000.000,-
	Sdr. Jumaidi Siregar		Rp.2.250.000.000,-
GRAND TOTAL			Rp.54.143.630.000,-

- Bahwa oleh karena seluruh perolehan hak atas tanah tersebut diatas dilakukan dihadapan saksi-saksi dan dibayarkan secara tunai maka peralihan hak kepada Penggugat telah dilakukan secara tunai dan terang sesuai ketentuan Hukum Adat Agraria Nasional dan karena itu mohon Pengadilan menyatakan ganti rugi yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati kedua areal tanah objek perkara sah dan berkekuatan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian sah-lah kepemilikan Penggugat atas kedua areal tanah tersebut, dan oleh karena itu mohon Pengadilan berkenan menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang berhak atas kedua bidang tanah tersebut;
- Bahwa kemudian tanpa alasan hukum yang jelas Tergugat I telah melarang dan merintangi aktifitas Penggugat pada kedua bidang areal tanah tersebut, melarang pekerja Penggugat bekerja diatas tanah tersebut, lalu kemudian dengan tanpa dasar hukum yang jelas mengklaim bahwa kedua bidang tanah tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat memohon penjelasan kepada berbagai instansi yang berwenang diantaranya adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yang memberi penjelasan melalui suratnya No. 600.1219, tanggal 2 November 2004 menyatakan bahwa Tergugat I tidak mempunyai hak atas tanah perkara karena itu mohon Pengadilan berkenan menyatakan alas hak Tergugat I atas tanah objek perkara tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa ditambahkan pula seharusnya hak atas tanah bekas eigendom verponding No. 33 itu tidak dikonversi sampai pada tanggal 23 September 1980 sesuai Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 Jo Peraturan Mendagri No. 3 Tahun 1979;
- Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat I yang mengaku tanah tersebut sebagai miliknya lalu merintangi kegiatan Penggugat untuk mengusahakan tanah tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa selanjutnya belum lagi kegalauan Penggugat sirna akibat gangguan yang dilakukan oleh Tergugat I, datang lagi Tergugat II atau orang lain yang mendapat perintah dari Tergugat II memasang "Plang" di areal tanah dimaksud berisi pernyataan "Tanah Ini Milik Pemko Medan" padahal sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, tanah dimaksud adalah tanah milik Penggugat, dan tidak pula ada catatan keterangan yang menerangkan tanah itu milik Pemerintah Kota Medan, karenanya mohon Pengadilan menyatakan alas hak Tergugat II atas tanah objek

Hal. 17 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



perkara tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, dan oleh karena itu maka Tergugat II secara nyata juga telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

- Bahwa tidak hanya sampai disitu saja, pada tanggal 15 Februari 2004 Tergugat II malahan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan agar diterbitkan Hak Pengelolaan (HPL) di atas tanah perkara, perbuatan mana menambah lagi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, sehingga beralasan hukum agar permohonan HPL itu dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 20/PKM/2004, tanggal 25 Februari 2004 dinyatakan tidak berkekuatan hukum terhadap tanah perkara;
- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah menderita Kerugian berupa kehilangan tanah dan hilangnya manfaat atau keuntungan yang seyogyanya diperoleh Penggugat sebesar Rp.54.143.630.000,- ditambah harga tanah saat ini Rp.2.000.000,-/m<sup>2</sup> x 35.955 m<sup>2</sup> = Rp.71.910.000.000,- jadi Rp.54.143.630.000,- + Rp.71.910.000.000,- = Rp.126.053.630.000,- (seratus dua puluh enam miliar lima puluh tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);
- Bahwa oleh karena semua kerugian itu adalah akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II maka adalah patut kiranya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.126.053.630.000,- secara tunai dan seketika;
- Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi hampa dikemudian hari mohonlah kiranya Pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I diantaranya adalah Tanah dan Bangunan Stasiun Kereta Api (KA) di Medan yang terletak di Jalan Stasiun Medan dan harta benda Tergugat II yang akan ditunjuk kemudian;
- Bahwa agar kerugian yang diderita Penggugat tidak semakin besar saat menunggu Putusan Perkara a quo berkekuatan hukum tetap maka mohonlah pula Pengadilan berkenan terlebih dahulu memberikan putusan provisi yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Penggugat dapat melanjutkan aktifitas pembangunan diatas kedua bidang tanah seluas 13.578 m<sup>2</sup> dan 22.377 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Jawa/Jalan Veteran Kelurahan Gang Buntu Kota Medan sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
  2. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala perbuatan yang bermaksud merintangangi kegiatan pembangunan yang dilakukan Penggugat diatas kedua bidang areal tanah tersebut;
  3. Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut permohonan hak untuk memperoleh HPL terhadap bidang tanah objek perkara a quo seluas 13.570 m<sup>2</sup> dan 22.377 m<sup>2</sup> yang keseluruhannya berjumlah 35. 955 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jawa/Jalan Veteran, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, tertanggal 15 Februari 2004 sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;
  4. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah pihak satu-satunya yang paling berhak untuk mengajukan permohonan hak guna memperoleh Hak Guna Bangunan atas tanah objek perkara kepada Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I dan Tergugat II tidak dengan suka rela menjalankan isi putusan pengadilan ini maka karena itu mohon demi hukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung-renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan menjalankan isi putusan ini;
  - Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh alat-alat bukti yang autentik maka mohonlah kiranya Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun terdapat upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisi yang telah diputuskan dalam Perkara ini;

Hal. 19 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
5. Menyatakan demi hukum ganti rugi atas kedua areal tanah objek perkara yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati objek perkara sah dan berkekuatan hukum;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas 2 (dua) areal tanah terperkara yang terletak di Jalan Jawa/Jalan Veteran Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan dengan batas-batas sebagai berikut :
  - I. Areal No. I seluas 13.578 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :
    - Sebelah Timur berbatasan dengan HPL No. 1 = ± 89, 20 m;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Jawa = ± 81, 80 m;
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Eigendom Verpondig No. 33 = ± 159, 55 m;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Madura = ± 144,5 m;
  - II. Areal No. II seluas 22.377 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :
    - Sebelah Timur berbatasan dengan HPL No. 2 = ± 208,25 m;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jawa = ± 202,50 m;
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Madura = ± 109 m;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan HPL No. 2 = ± 109 m;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa-pun yang memperoleh haknya daripada mereka untuk mengosongkan tanah sengketa selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan baik dan berharga;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar tunai kerugian Penggugat sebesar Rp.126.053.630.000,- (seratus dua puluh enam miliar lima puluh tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);
9. Menyatakan Permohonan HPL oleh Tergugat II tertanggal 15 Februari 2004 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 20/PKM/2004, tanggal 25 Februari 2004 tidak berkekuatan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan menjalankan putusan ini;
11. Menyatakan demi hukum alas hak Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek perkara dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
12. Menghukum Turut Tergugat mematuhi keputusan ini;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun terdapat upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;
14. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Jika seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas;
  - Bahwa apabila dipelajari dan diteliti secara saksama dalil/alasan gugatan Penggugat ternyata didalam gugatan, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan secara terang benderang tentang :
    - a. Apa yang menjadi alas hak/status hak bagi pihak/masyarakat untuk menerima ganti rugi atas pengalihan tanah dan bangunan sehingga Penggugat dengan mudah begitu saja memberi ganti rugi;
    - b. Tidak ada menjelaskan secara rinci tentang berapa luas ukuran tanah dan bangunan dari masing-masing pihak yang menerima ganti rugi yang merupakan objek sengketa;
    - c. Tidak ada menjelaskan wujud atau bentuk Surat Perjanjian ganti rugi sebesar dasar hukum perpindahan atau peralihan hak dari masyarakat kepada Penggugat (penerima dan pemberi ganti rugi), artinya tanggal, bulan, nomor serta siapa pejabat yang berwenang melakukannya sehingga peralihan hak tersebut sah menurut hukum;

Hal. 21 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut secara yuridis sangat perlu dikemukakan dalam gugatan Penggugat terlebih-lebih tanah dan bangunan terletak dan berada ditengah-tengah Kota Medan;

- Bahwa hal-hal sebagaimana dimaksud diatas perlu dikemukakan secara jelas dan terang benderang, karena dalam gugatan, Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri Medan menyatakan demi hukum ganti rugi atas kedua areal tanah objek perkara yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati objek perkara sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa menurut hukum seandainya Penggugat memang benar-benar merasa berhak atas tanah sengketa, maka sudah seharusnya-lah menjelaskan secara rinci hal-hal yang telah dikemukakan diatas;
- Bahwa ternyata dalam gugatan, Penggugat tidak mengemukakan hal yang dimaksud, untuk itu gugatan yang demikian telah termasuk dalam kualifikasi gugatan kabur dan tidak jelas maka dari itu cukup alasan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak, Tidak Lengkap, dan Tidak Sempurna;

- Bahwa baik posita maupun petitum gugatan menyatakan demi hukum ganti rugi atas kedua areal tanah objek perkara yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati objek perkara sah dan berkekuatan hukum;
- Bahwa jika Penggugat konsisten tentang petitum gugatannya seperti tersebut diatas, maka demi kelengkapan dan kesempurnaan suatu gugatan perdata menurut hukum mau tidak mau masyarakat secara keseluruhan yang telah menerima ganti rugi harus ikut serta digugat dalam perkara ini;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya masyarakat yang disebut-sebut dalam gugatan Penggugat, berarti menurut hukum gugatan Penggugat kurang pihak, tidak lengkap, dan tidak sempurna;
- Bahwa dengan tidak lengkap dan tidak sempurnanya gugatan Penggugat, cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## 3. Gugatan Penggugat Prematur;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam Petitem gugatannya dalam butir 4 menyatakan demi hukum ganti rugi atas kedua areal tanah objek sengketa yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati objek perkara sah dan berkekuatan hukum;
  - Bahwa dengan petitum yang demikian (bersifat Deklaratoir), maka Penggugat sebelum adanya putusan Pengadilan yang mengabulkan Petitem seperti tersebut diatas menurut hukum belumlah sebagai pihak yang berhak atas tanah sengketa;
  - Bahwa dengan demikian pernyataan Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya adalah prematur dan Penggugat belum dapat menyatakan berhak atas tanah sengketa;
  - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat prematur, maka cukup alasan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
4. Petitem gugatan bersifat kontradiktif dengan posita gugatan;
- Bahwa sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita gugatannya pada halaman 2 menyatakan : "Bahwa kedua bidang tanah sengketa masing-masing seluas 13.578 m<sup>2</sup> dan 22.377 m<sup>2</sup> Penggugat peroleh atas dasar pelepasan hak dengan ganti rugi yang Penggugat berikan kepada 331 orang sebesar Rp.54.143.630.000,00 (lima puluh empat milyar seratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) dengan penjelasan sebagaimana diuraikan pada halaman 3,4,5,6,7,8,9, dan 10";
  - Bahwa ternyata uang yang diberikan dan diterima oleh masyarakat sebagai ganti rugi bukanlah sebesar Rp.54.143.630.000,00 (lima puluh empat milyar seratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) melainkan hanyalah sebesar Rp.41.268.630.000,00 (empat puluh satu milyar dua ratus enam puluh delapan juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) yang diterima langsung oleh masyarakat. Berarti masyarakat tidak benar menerima ganti rugi yang disebut-sebut oleh Penggugat sebesar Rp.54.143.630.000,00 (lima puluh empat milyar seratus empat puluh tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) dalam posita gugatannya;

Hal. 23 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan terdapatnya kesalahan seperti yang dikemukakan diatas, maka jumlah ganti rugi yang dikemukakan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya tidak sama jumlahnya dengan yang diuraikan dalam posita gugatan, maka hal yang demikian merupakan kontradiksi antara posita dengan petitum;
  - Bahwa oleh karena terdapatnya kontradiksi akan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menggugat, maka cukup alasan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
5. Gugatan Ganti Rugi dalam Gugatan Penggugat bersifat Fiktif dan Rekayasa;
- Bahwa dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat menuntut ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.126.053.630.000,- berupa kehilangan tanah dan hilangnya manfaat atau keuntungan yang diharapkan;
  - Bahwa menurut ketentuan yang berlaku bahwa dalam menuntut ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) adalah kerugian yang benar-benar dan nyata-nyata ada dan bukan rekayasa. Hal tersebut sejalan dengan kehendak Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 yang menyatakan : “Tuntutan ganti rugi dapat dikabulkan apabila Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian;
  - Bahwa demikian pula halnya dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1976 Nomor 864 K/Sip/1973 menentukan bahwa : “Tuntutan ganti rugi karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang diderita, maka tuntutan tersebut harus ditolak;
  - Bahwa mempedomani Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut diatas, sudah semestinya bahkan merupakan kewajiban Penggugat dalam gugatannya untuk membuktikan kerugian yang benar-benar ada dan memang nyata-nyata ada yang telah diderita berikut dengan perinciannya mengenai kerugian apa saja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat menjelaskan kerugian yang bersifat rekayasa berupa keuntungan yang diharapkan, maka cukup alasan untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- 6. Penggabungan Ganti Rugi dengan Dwangsom dalam Satu Gugatan Bertentangan dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata;
  - Bahwa dalam Petitum gugatan disamping menuntut ganti rugi berupa sejumlah uang, Penggugat juga menuntut pembayaran uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,-/hari (sepuluh juta per hari);
  - Bahwa tuntutan ganti rugi dan dwangsom tersebut bukan saja tidak berdasarkan hukum sama sekali, akan tetapi tuntutan yang demikian tidak dibenarkan oleh ketentuan Hukum Acara Perdata. Hal ini sejalan dengan bunyi Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1973 tanggal 8 Februari 1973 yang menyatakan bahwa "Uang Paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang";
  - Bahwa oleh karena tuntutan Dwangsom yang demikian tidak dapat digabungkan dengan kerugian untuk membayar jumlah uang dan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, maka dari itu tuntutan yang demikian harus ditolak sekaligus menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- 7. Pengakuan Penggugat secara sepihak sebagai pemilik atas tanah sengketa bertentangan dengan UUPA dan Peraturan Agraria yang berlaku;
  - Bahwa Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatan menyatakan bahwa ianya sebagai pemilik atas tanah sengketa karena diperoleh telah sesuai dengan ketentuan Hukum Adat Agraria Nasional;
  - Bahwa yang pasti menurut hukum tanah sengketa bukanlah tanah ulayat atau tanah persekutuan adat, melainkan tanah sengketa tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
  - Bahwa oleh karena itu pernyataan dan pengakuan secara sepihak yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah sengketa sangat bertentangan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia;

Hal. 25 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria telah diatur dan ditentukan beberapa hak sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 Jo. Pasal 4 UUPA antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan dan dalam rangka pembuktian keberadaan hak-hak tersebut ditandai dengan terbitnya sertifikat;
- Bahwa ternyata Penggugat tidak mempunyai dan memiliki hak-hak sebagaimana diatur dan ditentukan oleh Pasal 4 Jo. Pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Justru karena itu pengakuan Penggugat sebagai pemilik terhadap tanah sengketa merupakan pengakuan secara sepihak yang tidak memiliki dasar hukum dan bertentangan dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960;
- Bahwa disamping itu, seandainya benar Penggugat telah memiliki tanah sengketa sejak September 2003 (8 tahun yang lalu) tidak ada sedikitpun melakukan tindakan atau aktivitas dalam rangka memenuhi apa yang dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977, sehingga dengan demikian dapat dipastikan bahwa Penggugat tidak layak menyebut dirinya sebagai pemilik atas tanah sengketa, maka dari itu cukup beralasan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn., tanggal 12 September 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum ganti rugi yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati tanah sengketa, adalah sah dan mengikat secara hukum;



4. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas tanah sengketa;
5. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang paling berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah sengketa kepada Turut Tergugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan baik;
7. Menyatakan Penggugat dapat melanjutkan aktifitas pembangunan di atas tanah sengketa;
8. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala perbuatan yang merintangi kegiatan pembangunan yang dilakukan Penggugat di atas tanah sengketa;
9. Menyatakan permohonan HPL yang diajukan oleh Tergugat II tertanggal 15 Februari 2004 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.20/PKM/2004, tidak berkekuatan hukum;
10. Menyatakan demi hukum segala alas hak yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng sebesar Rp.1.063.500,- (satu juta enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah);
12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat dan turut Tergugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi di Medan dengan putusan No.415/PDT/2011/PT.MDN., tanggal 12 Januari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 26 Januari 2012, turut Tergugat/Pembanding II pada tanggal 26 Januari 2012, Tergugat II/Pembanding III pada tanggal 1 Februari 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I, turut Tergugat/Pembanding II, Tergugat II/ Pembanding III dengan perantaraan

Hal. 27 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 31 Januari 2012, 2 Februari 2012, 3 Februari 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada masing-masing tanggal 7 Februari 2012, 8 Februari 2012, 14 Februari 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi masing-masing No.09/Pdt/Kasasi/2012/PN.Mdn, No.12/Pdt/Kasasi/2012/PN.Mdn, No.18/Pdt/Kasasi/2012/PN.Mdn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 20 Februari 2012, 16 Februari 2012, 28 Februari 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 21 Februari 2012, 17 Februari 2012, 28 Februari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding I, turut Tergugat/Pembanding II, Tergugat II/Pembanding III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan masing-masing pada tanggal 22 Februari 2012, 20 Februari 2012, 29 Februari 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:  
**Judex Facti Salah Dalam Menerapkan Hukum Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;**

1. Bahwa Judex Facti dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 415/PDT/2011/PT.Mdn. tanggal 12 Januari 2012 pada pertimbangan hukum yang tertuang dalam alinea 4 halaman 5 menyatakan :

"... dan seterusnya, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan a quo melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak satu dan yang lainnya sudah dipertimbangkan Majelis Hakim tingkat pertama...dan seterusnya";

Bahwa pertimbangan Judex Facti sebagaimana tersebut di atas, telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku khususnya menyangkut aturan tentang apa yang diperiksa dalam tingkat pemeriksaan Banding





sebagaimana diatur dalam Pasal 199 Rbg sampai dengan Pasal 205 Rbg yang mengatur tentang Banding, yang mana dalam ketentuan tersebut tidak mensyaratkan bahwa harus ada memori banding di dalam permohonan pemeriksaan banding, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mensyaratkan harus adanya hal-hal baru dalam memori banding tidak serta merta mengharuskan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk tidak menyampaikan pertimbangan hukum dalam putusnya;

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 194 K/Sip/1975, tertanggal 18 April 1979 yang menyatakan : dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh oleh Pengadilan Negeri;

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang hanya dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Medan sebagai pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan, yang hanya 1 (satu) paragraf sebagaimana tercantum di dalam Putusan Nomor: 415/PDT/2011/PT.MDN. pada alinea 4 halaman 5 yang menyatakan:

"Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi membaca, meneliti, dan mempelajari dengan saksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 September 2011 Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn, berikut dengan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, maka Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I/Pembanding I dan Kuasa Hukum Tergugat II/Pembanding III serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan a quo melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak yang satu dan yang lainnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat I, oleh karenanya Pengadilan

Hal. 29 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat Banding";

Adalah pertimbangan yang bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 492K/SIP/1970 yang menyatakan: "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd) yaitu, karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapannya hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;

Bahwa disamping itu Pula, putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dengan tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang pernah disampaikan dalam memori banding Pemohon Kasasi/Pembanding I/Penggugat adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 184 HIR/pasal 141 RBg yang intinya mengatur Bahwa suatu putusan harus memuat secara jelas gugatan dan jawaban, serta dasar serta alasan-alasan Judex Facti mengeluarkan suatu putusan tersebut;

Adapun dalil-dalil yang pernah disampaikan dalam Memori Banding Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat yang tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan adalah tentang Kedudukan Hukum Sdr. Handoko bertindak selaku Direktur Utama Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagaimana dalil hukum yang disampaikan dalam gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada halaman 2 disebutkan : "bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan dengan Akte Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Poeryanto Poedjiaty, S.H. yang disahkan sesuai dengan surat pengesahan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: C-17219 HT01.01.TH.2002 tanggal 6 September 2002" tersebut jelas-jelas yang disebutkan sebagai Direktur Utama adalah Sdr. Ishak Charlie bukan Sdr. Handoko;

Dengan demikian Sdr. Handoko mewakili PT. Arga Citra Kharisma merupakan kesalahan subjek (Error in Persona) dalam mengajukan gugatan karena bertentangan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Akte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendirian PT. Arga Citra Kharisma (Akte Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2002) tersebut;

3. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan:

"Putusan Peneadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

Adapun pertimbangan Judex Facti yang tidak memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan serta Pasal-Pasal tertentu adalah pertimbangan Judex Facti sebagaimana tercantum di dalam Putusan Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn. halaman 52 alinea 2, yang menyatakan:

"bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, batas akhir HGU adalah tanggal 24 September 1980, dan kepada pemegangnya diberikan kesempatan untuk mengajukan hak baru, namun jika sampai batas waktu tanggal 24 September 1980 tidak dimohonkan hak baru, maka sesuai dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara";

Bahwa pertimbangan Judex Facti sebagaimana tercantum di dalam Putusan Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn. halaman 52 alinea 2 tersebut di atas, tidak memuat atau menyebutkan Pasal-Pasal mana yang mengatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 yang mengakibatkan tanah sengketa menjadi tanah yang langsung dikuasai negara, sehingga putusan yang dikeluarkan oleh Judex Facti Nomor: 415/PDT/2011/PT.MDN. tanggal 12 Januari 2012 Jo. Putusan Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn. tanggal 12 September 2011 telah melanggar ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan akibatnya putusan Judex Facti tersebut harus dibatalkan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974 perihal Putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/ alasan;

4. Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang mengambil alih pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri

Hal. 31 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



Medan sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor: 314/PDT.G/2011/PN.Mdn halaman 51 alinea 5 sampai dengan halaman 52 alinea 1 yang menyebutkan : "Menimbang bahwa dari bukti-bukti yang diajukan, baik oleh Penggugat maupun pihak Tergugat dan Turut Tergugat, dapatlah disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- Bahwa terhadap tanah bekas HEV Nomor 33 yang telah berakhir haknya tersebut, berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 dan juga ketentuan konversi dalam UUPA, dikenakan nasionalisasi dan diserahkan penguasaannya kepada PT. Kereta Api Indonesia (KAI) dahulu PNKA/PJKA/Perumka yang sesuai dengan peruntukannya diberikan HGU.”;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti telah salah dalam menerapkan ketentuan perundang-undangan terkait dengan status peruntukan hak atas tanah yang seharusnya diberikan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding I/ Tergugat I;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 28 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria Hak Guna Usaha hanya diberikan kepada suatu perusahaan yang bergerak di bidang pertanian, perikanan atau peternakan. Sedangkan Pemohon Kasasi/ Pembanding I/Tergugat I bukanlah perusahaan yang bergerak dibidang itu. Demikian juga jika dihubungkan dengan luas lahan yang menjadi objek sengketa yang hanya 35.95.5 m<sup>2</sup> (jumlah dari luas Areal I 13.578 m<sup>2</sup> ditambah luas Area II 22.377 m<sup>2</sup>) atau hanya sekitar 3,5955 hektar, jelas bukan merupakan objek/lahan yang dikenakan Hak Guna Usaha karena luasnya kurang dari 5 (lima) hektar;

Dengan demikian pertimbangan Judex Facti yang menyebutkan lahan/tanah dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I yang diperoleh " berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 dan juga ketentuan konversi dalam UUPA, dikenakan nasionalisasi dan diserahkan penguasaannya kepada PT. Kereta Api Indonesia (KAI) dahulu PNKA/PJKA/ Perumka yang sesuai dengan peruntukannya diberikan HGU, adalah dalil dan pertimbangan yang keliru atau salah dalam menerapkan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak atas tanah yang seharusnya diberikan kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding I/Tergugat I adalah Hak Pakai sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf d jo pasal 42 huruf c Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo pasal 39 huruf b Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang : "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara jo Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya bukanlah Hak Guna Usaha (HGU);

Pasal 42 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan : "Yang dapat mempunyai Hak pakai ialah";

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia";

Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 1 Permen Agraria No. 9 tahun 1965 yang menyebutkan "Hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan";

Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I sebelum menjadi badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) adalah perusahaan negara dibawah naungan Kementerian Perhubungan berdasarkan sejarah pembentukan Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yakni PT. KAI (Persero) yang akan kami uraikan berikut ini :

- a. Perusahaan Kereta Api Negara milik Pemerintah Kolonial Belanda yang disebut dengan Staats Spoorwegwn disingkat dengan SS. Bahwa disamping Kereta Api Negara milik Pemerintah (Staaats Spoorwegwn disingkat dengan SS) tersebut, pada saat yang bersamaan ada juga 12

Hal. 33 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua) belas perusahaan kereta api milik swasta Belanda beroperasi, yang berhimpun dalam suatu wadah bernama Vereniging Van Nederlands Indische Spoor en Tramweg Maatschappij atau disebut juga Verenigde Spoorwegbedrijf (VS). Bahwa salah satu perusahaan kereta api milik swasta Belanda tersebut adalah N.V. Deli Spoorweg Maatschappij yang disingkat dengan DSM, yang melakukan pembangunan jalan kereta api swasta di Sumatera Utara dan beroperasi di wilayah Sumatera Utara;

- b. Bahwa setelah Negara Kesatuan Republik Indonesia terbentuk, berdasarkan Maklumat Kemeterian Perhubungan RI Nomor 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 dibentuklah Perusahaan Kereta Api dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) untuk mengelola perkereta-apian di wilayah Republik Indonesia;
- c. Kemudian berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga Dan Pekerjaan Umum Nomor 2 tanggal 6 Djanuari 1950 di atas maka sejak tanggal 1 Januari 1950 DKARI dan SS/VS digabungkan menjadi satu Djawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA);
- d. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah RI. Nomor 22 tahun 1963, Djawatan Kereta Api (DKA) diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA);
- e. Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah RI. Nomor 61 tahun 1971 Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) dirubah menjadi Perusahaan Djawatan Kereta Api (PJKA);
- f. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 57 tahun 1990 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka);
- g. Akhimya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 1998, Perusahaan Kereta Api (Perumka) berubah menjadi PT. Kereta Api (Persero)/PT KAI (Persero);

Dengan demikian maka Pemohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I yang berkedudukan sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbadan hukum dahulunya adalah jawatan di bawah naungan Menteri Perhubungan, Tenaga Dan Pekerjaan Umum sebagaimana yang telah diuraikan di atas;





Dengan demikian Judex Facti telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum Oleh karenanya dimohonkan kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI. untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan dan Pengadilan Negeri Medan tersebut dan mengadili sendiri dengan mempertimbangkan seluruh keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I tersebut;

5. Bahwa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan yang mengambil alih pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Medan sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor: 314/PDT.G/2011/PN.Mdn halaman 53 alinea 1 baris ke-14 menyebutkan :

"...dan seterusnya, sementara itu berdasarkan bukti tanda P-1 sampai dengan P-23 Penggugat telah memberikan ganti rugi kepada masyarakat penggarap atau masyarakat yang menguasai tanah sengketa yang telah dikuasai oleh Negara itu, dan karena ganti rugi tersebut diberikan kepada penggarap, penghuni atau orang yang menguasai tanah yang dikuasai oleh Negara, maka tindakan Penggugat tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum, sehingga berdasarkan hal itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pihak yang paling berhak terhadap tanah sengketa dan pihak yang paling berhak untuk mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat";

Bahwa pertimbangan Judex Facti sebagaimana tersebut di atas adalah salah dalam menerapkan hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam pasal 163 HIR/283 RBg jo pasal 1865 KUHPdata jo Jurisprudensi Putusan MARI 1883 K/PDT/1984 tanggal 17 Oktober 1985 yang menyatakan: "Pihak Ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tidak perlu digugat apabila orang tersebut telah diperiksa sebagai saksi", yaitu hanya dengan mempertimbangkan 1 (satu) alat bukti yaitu bukti surat yang bertanda P-1 sampai dengan P-23 (bukti pembayaran sejumlah uang/kwitansi kepada masyarakat penggarap), Judex Facti telah mengambil suatu pertimbangan sebagaimana tersebut di atas tanpa menghadirkan dan memeriksa masyarakat penggarap atau masyarakat yang menguasai tanah sengketa yang menerima ganti rugi dari Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tersebut sebagai saksi;

Hal. 35 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





6. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan dan menafsirkan hukum yang mengambil alih putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Medan yang jelas-jelas telah keliru dalam penerapan hukum yang dituangkan dalam amar putusan perkara Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn pada halaman 52 alinea 2 dan 3 yaitu :

Alinea 2 menyatakan :

"Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, batas akhir HGU adalah tanggal 24 September 1980, dan kepada pemegangnya diberikan kesempatan untuk mengajukan hak baru, namun jika sampai batas waktu tanggal 24 September 1980 tidak dimohonkan hak baru, maka sesuai dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara"; Bahwa dalam hal ini Judex Facti telah salah menerapkan hukum, karena tanah yang menjadi perkara dalam perkara a quo bukanlah berstatus Hak Guna Usaha karena bertentangan dengan ketentuan pasal 28 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana yang telah kami uraikan pada butir 7 di atas; Selanjutnya pada alinea 3 putusan itu Judex Facti menyatakan :

"bahwa sejak berakhirnya batas waktu HGU tanggal 24 September 1980, ternyata Tergugat I tidak pernah mengajukan permohonan hak baru terhadap tanah sengketa itu, sehingga tanah sengketa menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa setelah tanah sengketa berubah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, maka Tergugat I sudah tidak dapat melakukan transaksi apapun yang berkaitan dengan tanah sengketa karena haknya terhadap tanah sengketa sudah habis sejak 24 September 1980, ...";

Bahwa Pertimbangan Judex Facti ini didasarkan kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tanpa menyebutkan pasal yang dijadikan acuan dalam kedua peraturan itu, sehingga menyebabkan terjadinya keliruan dalam membuat suatu pertimbangan berdasarkan hal-hal berikut ini :

- a. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sama sekali tidak mengatur mengenai batas berakhirnya pelaksanaan konversi hak-hak barat atas tanah;



- b. Bahwa Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat tidak dapat diberlakukan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I selaku Badan Usaha Milik Negara;

Hal ini didasarkan pada penguasaan lahan/tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I didasarkan pada ketentuan peraturan perundangan-undangan yang bersifat khusus sebagaimana yang kami uraikan sebagai berikut :

- Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga Dan Pekerjaan Umum Nomor 2 tanggal 6 Djanuari 1950 pada Angka 1 menyatakan: "Mulai tanggal 1 Januari 1950 DKARI dan SS/VS digabungkan menjadi satu Djawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA) dan seterusnya... semua kekajaan, hak-hak dan kewajiban dari DKARI, dan SS/VS mulai tanggal 1 Djanuari 1950 dioper oleh DKA;
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Peraturan Pemerintah tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara dalam Pasal 2 yang menyatakan: "Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan Undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada suatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri";
- Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan milik Belanda dalam Pasal 1 yang menyatakan: "Perusahaan-perusahaan milik Belanda yang berada di wilayah Republik Indonesia yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dikenakan nasionalisasi dan dinyatakan menjadi milik yang penuh dan bebas Negara Republik Indonesia";

Hal. 37 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Tilpon Milik Belanda, menyebutkan antara lain:

Pasal 1:

"Perusahaan kereta api dan tilpon milik Belanda yang ada di dalam wilayah Republik Indonesia, sebagaimana termaksud dalam pasal 2, dikenakan nasionalisasi";

Pasal 2:

"Perusahaan kereta api dan tilpon termaksud dalam pasal 1 adalah milik N. V. Deli Spoorweg Maatschappij, yang berkedudukan di Negeri Belanda dengan perwakilan di Medan";

Dari ketentuan pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 41 Tahun 1959 di atas, maka seluruh aset milik N. V. Deli Spoorweg Maatschappij (DSM) atas lahan yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo berdasarkan Eigendom Verponding Nomor 33 dikuasai Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I;

- Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang "Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebidjaksanaan Selandjutnya" (yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 58 Jo. Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal IX Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953), menyebutkan antara lain:

Pasal 3 ayat (2) menyatakan:

"mengenai hak-hak yang belum didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi tersebut Baru diselenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya dan seterusnya";

Pasal 4:

"Dengan menjimpang seperlunya dari ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh suatu Departemen, Direktorat atau Daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau



pedjabat yang ditundjuk olehnja akan diberikan kepada instansi tersebut dengan hak pakai sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria";

Berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka pertimbangan Judex Facti terhadap penguasaan tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I berakhir sejak 24 September 1980 berdasarkan ketentuan dalam Keputusan Presiden (Kepres) No. 32 Tahun 1979 adalah salah/keliru dalam penerapan hukumnya, mengingat Keputusan Presiden (Kepres) No. 32 Tahun 1979 hanya mengatur mengenai tanah-tanah hasil konversi dari tanah hak barat dan tidak mengatur mengenai tanah-tanah konversi dari hak penguasaan atas tanah negara;

7. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum pembuktian yang mengambil alih putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Medan yang jelas-jelas telah keliru dalam penerapan hukum yang dituangkan dalam amar putusan perkara Nomor: 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn yang sama sekali tidak mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I yakni :
  - a. Bukti Surat berupa pernyataan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang dituangkan dalam Berita Acara antara Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia (Persero)) dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (PT. Arga Citra Kharisma) tentang Penyelesaian permasalahan tanah yang terletak di kawasan jalan Jawa Kelurahan Gang Buntu Kecamatan Medan Timur Kota Medan (Bukti T1-31) yang menerangkan bahwa pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengakui bahwa tanah blok A dan blok C yang merupakan tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo adalah tanah dari Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I yang tergambar dalam Denah/Peta Lokasi Tanah PT. KA dan merupakan lampiran Berita Acara yang telah diketahui dan disetujui pula oleh Pembanding II/Tergugat II (Pemerintah Kota Medan);
  - b. Surat yang ditanda tangani oleh Sdr. Hakim Tua Harahap, S.H., M.H. selaku Kuasa Hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (PT. Arga Citra Kharisma) Nomor: 5276/DK-P/III/2011 tanggal 25 Maret 2001

Hal. 39 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal Permohonan untuk menerima pemenuhan kewajiban pembayaran secara tunai kepada Pemohon Kasasi/Pembanding I/ Tergugat I (PT. KAI (Persero)) terkait tanah di Jalan Timor/Madura Kelurahan Gang Buntu Kota Medan seluas 34.779 m<sup>2</sup> yang dikenal sebagai "Lahan B" (Bukti T1-36), Selain itu penguasaan dan kepemilikan tanah obyek perkara telah Penggugat akui juga dalam yang secara tegas dan terang di sebutkan pada halaman 2 paragraf pertama yang menyatakan bahwa kemudian PT. Kereta Api Indonesia (Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I) dan Pemerintah Kota Medan (Pembanding II/Tergugat II) membuat perjanjian lanjutan dari penanggalan hak atas tanah dan bangunan yang mana Pemerintah Kota Medan (Pembanding II/Tergugat II diwajibkan menyediakan 288 unit rumah permanen berikut sarana dan prasarannya kepada PT. Kereta Api Indonesia (Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I) yang dibangun diatas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Pemohon Kasasi/ Pembanding I/Tergugat I) (Bukti T1-35)... sesuai dengan akta perjanjian lanjutan dari penanggalan hak atas tanah dan bangunan No. 37 tanggal 17 November 1982.....(Bukti T1- 5);

- c. Surat Direktur Jenderal Perbendaharaan Negara Departemen Keuangan RI. No. S-06/MK.6/2005 tanggal 5 Januari 2005 (Bukti T1-32) yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional yang menjelaskan bahwa "aset berupa tanah yang terletak di Gang Buntu tersebut merupakan bagian dari aset Perumka (Pemohon Kasasi/Pembanding I/ Tergugat I) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (lihat Bukti T1-30) menjadi aset PT. Kereta Api (Persero)/Tergugat I";
- d. Bahwa lahan/tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah aset/milik Negara yang telah tercatat dalam Buku AT-8 Hasil Inventarisasi Aktiva Tetap Tanah Perumka Eksploitasi Sumatera Utara Posisi 30 Juni 1997 (Bukti T1-17) dari Pemohon Kasasi/Pembanding I/ Tergugat I;  
Buku AT-8 tersebut telah diperiksa oleh Tim Badan Pemeriksa Keuangan Dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Sumatera Utara yakni : Drs.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasmen Damanik, Drs. Fahmi Zakaria, Drs. M. Ishak, Hariono.AK dan Robinson Meliala. Hal ini ditegaskan pula oleh Vice President Divisi Regional I Sumatera Utara melalui Surat Pernyataan Nomor: KP.016/VII/01/Divre I SU-2011 tanggal 16 Agustus 2011;

Bahwa fakta-fakta yang terungkap dalam bukti surat yang dijadikan sebagai alat bukti sebagaimana yang telah kami uraikan di atas, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti sehingga sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I yang mengakibatkan Judex Facti telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian;

Bahwa selain daripada itu, pertimbangan Judex Facti yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah pihak yang paling berhak terhadap tanah sengketa adalah tidak sesuai/bertentangan dengan putusan-putusan yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI terhadap tanah sengketa, yang mana putusan-putusan dari Mahkamah Agung RI tersebut telah dijadikan alat bukti oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I namun tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti, yaitu:

- Bukti T-22 adalah merupakan perkara Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 4548 K/Pdt/1998 tanggal 16 Februari 2000, yang pada pokoknya menegaskan bahwa rumah dinas dan tanah/lahan yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo yang terletak di Jalan Madura M 28 Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kotamadya Medan adalah bangunan/tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I;
- Selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 4684 K/Pdt/1998 tanggal 28 Agustus 2000 (bukti T-23) dan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara No. 523/Pdt/1997/PT.Mdn tanggal 13 Januari 1998 (T-21) keduanya telah berkekuatan hukum tetap, yang pada pokoknya menegaskan bahwa rumah dinas yang terletak

Hal. 41 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

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





di Jl. Madura M 32 Kelurahan Gang Buntu Kota Medan dan rumah dinas yang terletak di Jl. Veteran B.11 No. 13 Kelurahan Gang Buntu Kota Medan dan tanah/lahan yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I, akan tetapi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah secara tanpa hak melakukan pembayaran ganti rugi kepada penghuni kedua rumah dinas tersebut meskipun jelas bahwa kedua rumah dinas tersebut berdiri di atas lahan/tanah adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat I;

Sebaliknya Judex Facti telah mengambil alih dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan telah memberikan ganti rugi kepada pihak-pihak sebanyak 331 orang tersebut, penilaian pembuktian fakta-fakta tersebut merupakan ketidakcermatan Judex Facti dalam penerapan hukum pembuktian yaitu tanpa didukung bukti-bukti apapun atas kebenaran kwitansi pemberian ganti rugi itu Judex Facti Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan : "sementara itu berdasarkan bukti tanda P-1 sampai dengan P-23 Penggugat telah memberikan ganti rugi kepada masyarakat penggarap atau masyarakat yang menguasai tanah sengketa yang telah dikuasai oleh Negara itu, dan karena ganti rugi tersebut diberikan kepada penggarap, penghuni atau orang yang menguasai tanah yang dikuasai oleh Negara". Bahwa oleh karena kwitansi tersebut hanyalah surat dibawah tangan , maka untuk membuktikan kebenaran kwitansi pihak penerima ganti rugi tersebut harus dinyatakan sebagai para pihak dalam perkara ini atau setidaknya dapat dihadirkan sebagai saksi sesuai dengan Jurisprudensi Putusan MARI 1883 K/PDT/1984 tanggal 17 Oktober 1985 yang menyatakan "Pihak Ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tidak perlu digugat apabila orang tersebut telah diperiksa sebagai saksi"; Dengan demikian Judex Facti telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak menerapkan beban pembuktian sebagaimana dimaksud dalam pasal 163 HIR/283 RBg jo pasal 1865 KUHPerdara;



8. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum Acara Perdata karena mengambil alih seluruh pertimbangan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Medan yang dalam proses mengambil keputusan sebagaimana dituangkan dalam Putusan Nomor: 314/Pdt.G/2011/ PN.Mdn tanggal 12 September 2011 tidak melaksanakan proses Mediasi yang harus dilalui dalam suatu perkara Perdata sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 01 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi. Pasal 7 ayat (1), (3) dan (5) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2008 yang menentukan secara tegas bahwa Judex Facti/Hakim mewajibkan para pihak untuk menempuh mediasi, dan mendorong para pihak untuk berperan langsung atau aktif dalam proses mediasi dan wajib menunda proses persidangan perkara untuk memberikan kesempatan kepada para pihak menempuh proses mediasi. Pasal 2 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2008 menyatakan bahwa : "Tidak menempuh proses mediasi berdasarkan Peraturan ini, merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 130 HIR dan atau pasal 154 Rgb yang mengakibatkan putusan batal demi hukum". Berdasarkan hal tersebut maka Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan juga mengakibatkan putusan yang batal demi hukum karena putusan itu telah mengambil alih seluruh pertimbangan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Medan yang telah melanggar ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 01 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/turut Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: Judex Facti tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (Onvoldoende Gemotiveerd) :

- Bahwa putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan No. 415/PDT/2011/ PT-MDN tanggal 12 Januari 2012 tersebut dalam menjatuhkan putusan, pertimbangan hukumnya tidak cukup, dimana Judex Facti tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap dalam memberikan putusan terhadap perkara aquo.;
- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut diatas (dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding II/Juga Pemanding II) menghunjuk

Hal. 43 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 492K/Sip/1970 yang menyatakan antara lain:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (Onvoldoende Gemotiveerd)”; “Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd)”

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III/Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah

1. Judex Facti Telah Melanggar Dan Lalai Menerapkan  
Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004;

- Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti (Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan), tidak memberikan pertimbangan hukum yang lengkap dan sempurna sangat summir dan sangat sederhana, serta tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 (Tentang Kekuasaan Kehakiman), menyatakan: “Segala Keputusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
- Bahwa apabila ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tersebut dihubungkan dengan kasus perkara ini, maka terbukti Judex Facti dalam mengambil keputusannya sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum, hal ini jelas terlihat pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang hanya terdiri dari 2 (dua) halaman saja yang menyatakan: “ Menimbang bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan adalah tepat dan benar..... dan seterusnya;
- Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut terbukti Judex Facti Pengadilan Tinggi hanya mengutip dan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian jelas Putusan Judex Facti telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, maka oleh karena itu cukup alasan bagi Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memeriksa dan mengadili sendiri dengan mengambil suatu keputusan membatalkan Putusan Judex Facti sekaligus menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seluruhnya;

1. Judex Facti Tidak Menerapkan Hukum Pembuktian  
Pasal 1923 Juncto Pasal 1925 KUHPerdata Dan  
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

- Bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam perkara ini pada tingkat Pengadilan Negeri Medan tidak mengajukan Replik/Bantahan terhadap jawaban Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi;
- Bahwa dengan tidak adanya bantahan dari Termohon Kasasi terhadap jawaban yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi yang terdiri dari 6 (enam) butir Eksepsi serta bantahan dalam pokok perkara berarti menurut hukum bahwa Penggugat/Termohon Kasasi mengakui kebenaran dari apa yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam bantahannya tersebut;
- Bahwa hal yang dikemukakan diatas sejalan dengan ketentuan hukum pembuktian Pasal 1923 Juncto Pasal 1925 KUHPerdata;  
Pasal 1923 KUHPerdata menyebutkan : "Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak ada yang dilakukan dimuka Hakim dan ada dilakukan diluar sidang Pengadilan";  
Sedangkan pasal 1925 KUHPerdata menyatakan: "Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu";
- Bahwa hal tersebut sejalan pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 Oktober 1971 Nomor 858 K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa: "Apabila para pihak dalam perkara melakukan pengakuan dalam sidang Pengadilan (tidak membantah) maka tidak perlu lagi mengadakan pembuktian karena

Hal. 45 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

#### 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)



dengan pengakuan tersebut sudah cukup untuk membuktikan peristiwa atau hubungan hukum yang menimbulkan hak baginya“;

- Bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak ada mengajukan Replik (berupa bantahan terhadap bantahan jawaban Tergugat II/Pemohon Kasasi) hal yang demikian jelas termasuk kedalam kriteria bukti pengakuan;
- Bahwa dengan demikian jelas bahwa Putusan Judex Facti telah melanggar/tidak menerapkan Pasal 1923 Juncto Pasal 1925 KUHPdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka dari itu cukup alasan untuk membatalkan Putusan Judex Facti tersebut dan menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seluruhnya;

## 1. Judex Facti Salah Menerapkan Pasal 1866 KUHPdata Tentang Bukti Surat/Tulisan;

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menjelaskan, bahwa pada tahun 2003 telah memiliki dan berhak atas 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 13.578 m<sup>2</sup>, dan 22.377 m<sup>2</sup>, berdasarkan pada surat/akte Pelepasan Hak dan Ganti Rugi dengan 331 orang masyarakat dengan ganti rugi sebesar Rp.54.143.630.000,-;
- Bahwa ternyata dalam perkara ini pihak Penggugat/Termohon Kasasi untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah sengketa dari masyarakat kepada Termohon Kasasi hanyalah berdasarkan “Kwitansi Penerimaan Uang Ganti Rugi“, sebagaimana yang terdapat pada bukti P-1 sampai dengan bukti P-23, dan tidak ada bukti berupa surat/akte Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi untuk masing-masing bagi 331 orang masyarakat;
- Bahwa bukti kwitansi tanda terima uang menurut hukum bukanlah termasuk surat/akte yang dapat dijadikan dasar hukum untuk terjadinya peralihan hak atas tanah seseorang kepada pemberi uang Cq. Penggugat/Termohon Kasasi dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Kwitansi yang dikemukakan oleh Penggugat/Termohon Kasasi tidak termasuk dalam kriteria surat/akte sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1866 KUHPdata untuk dijadikan sebagai dasar adanya peralihan





hak, tetapi tidak lebih hanya sebagai tanda terima uang biasa (tidak memenuhi syarat materil dari suatu surat peralihan hak);

- b. Bahwa dalam kwitansi tanda terima uang tidak ada tercantum kualitas para pihak baik dari pemberi ganti rugi maupun dari penerima uang ganti rugi, tidak tercantum alas hak dari penerima ganti rugi, tidak tercantum berapa luas tanah berikut batas-batas tanah yang diberi ganti rugi....., ternyata pada waktu sidang dilapangan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan secara pasti batas-batas tanah yang dipersengketakan;
- c. Kwitansi yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi sebagai bukti tidak jelas menentukan apakah ganti rugi mengenai tanah atau ganti rugi hanya bangunan;
- Bahwa oleh karena kwitansi tanda terima uang tidak termasuk dalam kriteria surat/akte dibawah tangan (Pasal 1866 Juncto Pasal 1874 KUHPerdara) maka menurut hukum kwitansi tersebut tidak dapat dijadikan dasar/alasan telah terjadinya peralihan dan perpindahan hak dari masyarakat kepada Penggugat/Termohon Kasasi;
- Dengan demikian jelas Pertimbangan Hukum Judex Facti yang menyatakan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa hanya berdasarkan adanya kwitansi tanda terima uang tersebut merupakan pertimbangan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa lebih dari itu Judex Facti dalam Putusannya juga telah melanggar ketentuan Pasal 1320 Juncto Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara, terutama terhadap azas Konsensualitas dan azas Kebebasan berkontrak, hal ini terbukti adanya pengakuan Penggugat/Termohon Kasasi pada halaman 15 Putusan Pengadilan Negeri Medan mengenai jasa fee/ ongkos untuk 5 orang sebesar Rp.12.875.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) diluar uang ganti rugi kepada masyarakat;
- Bahwa berdasarkan pada pernyataan tersebut diatas secara jelas dan nyata bahwa Judex Facti dalam mengambil putusan untuk kasus perkara ini telah melakukan suatu kesalahan dalam menerapkan hukum yang berlaku, justru karena itu putusan yang demikian harus dibatalkan;

Hal. 47 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





1. Putusan Judex Facti Telah Melanggar Ketentuan Pasal 5 Juncto Pasal 26 Ayat (1) UUPA Dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- Bahwa segala sesuatu yang menyangkut tentang tanah/pertanahan telah diatur dan ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 berikut dengan Peraturan Pelaksanaannya;
- Bahwa Hukum Agraria Nasional didasarkan pada hukum adat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 menyatakan: "Hukum Agraria yang berlaku atas Bumi, Air, dan Ruang Angkasa adalah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara..... dan seterusnya;
- Bahwa selanjutnya Pasal 26 ayat (1) UUPA menentukan: "Jual Beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dengan Wasiat, Pemberian menurut Adat, dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- Bahwa menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan: "Menentukan Peralihan Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dilakukan melalui Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan dalam Perusahaan, dan Perbuatan hukum Pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang-undangan yang berlaku";
- Bahwa berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan dan diserahkan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara ini dikaitkan dengan ketentuan diatas dapat dipastikan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi sama sekali tidak melakukan hal-hal yang diatur dan ditentukan dalam Pasal 26 ayat 1 UUPA dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga peralihan atas tanah sengketa menjadi milik Penggugat/Termohon Kasasi adalah tidak sah dan tidak memenuhi prosedur sebagaimana yang diatur dan ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya menurut ketentuan Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), Jual-beli, atau Pemindahan Hak atas tanah harus dilakukan dengan memenuhi 3 (tiga) persyaratan yakni :
  1. Bersifat kontan dan tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh Pihak Pembeli;
  2. Harus nyata/Riel, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan telah terjadinya jual-beli tersebut berupa penerimaan uang;
  3. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut diatas haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa/Lurah, sebagai tanda bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para pihak tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa syarat-syarat yang disebut diatas merupakan syarat kumulatif dan bukan syarat alternatif, artinya salah satu saja dari 3 (tiga) syarat yang ada seperti tersebut diatas tidak dipenuhi, maka jual-beli/perpindahan hak menurut hukum adat dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi;
- Bahwa ternyata bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara ini terutama berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sengketa dengan ganti rugi dapat dipastikan tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas;
- Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta yang telah dikemukakan diatas, maka jelas peralihan hak dengan ganti rugi tidak memenuhi syarat, baik diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria/Peraturan Pemerintah, maupun oleh Hukum Adat, oleh karena itu pertimbangan Hukum Judex Facti telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 5 Juncto Pasal 26 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Maka dari itu cukup beralasan bagi Judex Juris (Mahkamah Agung Republik Indonesia), untuk membatalkan Putusan Judex Facti tersebut dan Dengan Mengadili Sendiri, Menolak Gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seluruhnya;

1. Putusan Judex Facti Telah Melanggar Ketentuan  
Pasal 2 Juncto Pasal 4 UUPA Dan Keputusan

Hal. 49 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;

- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah masing-masing dengan luas 13.578 m<sup>2</sup> dan 22.377 m<sup>2</sup>, secara keseluruhan berjumlah lebih kurang 35.955 m<sup>2</sup>, yang merupakan tanah yang dilangsung dikuasai oleh Negara (tanah negara), tanah mana berasal dari hak Eigendom Verponding dan masih tercatat atas nama Het Gouvernement Van Nederlands Indie dan haknya telah berakhir pada tanggal 24 September 1961 (bukti TT-1);
- Bahwa berdasarkan surat Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 menentukan bahwa "Tanah bekas Eigendom Verponding dapat di Konversi Haknya dan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980";
- Bahwa Surat Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 juga menyatakan kepada bekas Pemegang Hak yang memenuhi syarat dapat menggunakan atau mengusahakan sendiri tanah/bangunan yang akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk Pembangunan bagi Penyelenggaraan Kepentingan Umum;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 telah diatur dan ditentukan mengenai Penggunaan dari bekas Hak Barat didasarkan pada, Perencaan Penggunaan Tanah dan Rencana Pembangunan Daerah;
- Bahwa oleh karena tanah sengketa merupakan tanah Negara, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang pertanahan, sehubungan dengan masalah pengaturan, peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan, telah diatur dan ditentukan dalam Pasal 2 Juncto Pasal 4 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1972 Juncto Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977, ditentukan hanya Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki tugas dan kewenangan dalam mengatur tentang penguasaan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan dan pemilikan tanah, hal ini sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988;

- Bahwa berkaitan dengan hal yang dikemukakan diatas, Pemerintah Kota Medan/Walikota Medan dalam hal ini Tergugat II/Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Februari 2003 (jauh sebelum terbitnya kwitansi tanda terima uang ganti rugi), melalui Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 593/460.K/2003 (Bukti TII-1) memutuskan sebagai berikut: "Memberikan Penetapan Lokasi atas Tanah seluas lebih kurang 35.955 m<sup>2</sup> dengan status Tanah Negara bekas hak Eigendom Verponding yang terdaftar atas nama Gouvernement Van Nederlands Indie, haknya berakhir tanggal 6 September 1961 (Bukti TT-1) untuk keperluan Pembangunan Pusat Perdagangan dan Perkantoran sebagai Penunjang Sumber Pendapatan (PAD) Kota Medan dalam rangka Pembangunan Kota Medan sebagai Kota Metropolitan;
- Bahwa sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Walikota Medan maka Walikota Medan telah mengajukan Permohonan Hak (HPL), kepada BPN Kota Medan;
- Bahwa dengan adanya Permohonan Tergugat II/Pemohon Kasasi kepada BPN Kota Medan maka diterbitkanlah 2 (dua) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), masing-masing Nomor 20/PKM/2004 tanggal 25 Februari 2004 (Bukti TT-6) untuk tanah seluas 13.578 m<sup>2</sup> dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 21/PKM/2004 tanggal 25 Februari 2004 untuk tanah seluas 22.377 m<sup>2</sup>, (Bukti TT-7 dan TT-9);
- Bahwa dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) membuktikan bahwa Tergugat II/Pemohon Kasasi telah mengajukan Permohonan Hak kepada BPN dan tidak ada pihak yang lain yang mengajukan permohonan, dan dalam hal ini membuktikan bahwa yang berhak menguasai dan mengusahai tanah sengketa seluas lebih kurang 35.955 m<sup>2</sup> adalah Tergugat II/Pemohon Kasasi Cq. Pemerintah Kota Medan;
- Bahwa sebagai tindak lanjut dari Permohonan Hak (HPL) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maka BPN Kota Medan Cq. Turut Termohon

Hal. 51 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012



Kasasi II telah melakukan hal-hal dalam rangka melengkapi persyaratan untuk menerbitkan HPL tersebut berupa:

- a. Membuat Berita Acara Penelitian Tanah;
  - b. Membuat Surat Ukur (Surat Ukur Nomor 17 dan 18/Gang Buntu/2004);
  - c. Surat Laporan Pemeriksaan Aspek Pengaturan/Penguasaan Tanah Nomor 4289/PPT/HPL/11/04, tanggal 26 Februari 2004;
  - d. Surat Pertimbangan Aspek Penatagunaan Tanah Nomor 36/HPL-PGT/II/2004, untuk tanah seluas 13.578 m<sup>2</sup> dan Nomor 21/PKM/2004 untuk tanah seluas 22.377 m<sup>2</sup> masing-masing diterbitkan tanggal 25 Februari 2004;
- Bahwa berdasarkan fakta dan data-data yang dikemukakan diatas, jelas terbukti bahwa Tergugat II/Pemohon Kasasi adalah pihak yang paling berhak atas tanah sengketa dan tidak ada pihak-pihak yang lain, dalam hal ini termasuk pihak Penggugat/Termohon Kasasi;
  - Bahwa dengan demikian pertimbangan dan Putusan Judex Facti menyatakan tanah sengketa merupakan hak dari Penggugat/Termohon Kasasi dan menyatakan Permohonan HPL oleh Tergugat II/Pemohon Kasasi tanggal 15 Februari 2004, SKPT Nomor 20/PKM/2004 tidak berkekuatan ..... dan seterusnya merupakan putusan yang bertentangan dengan Ketentuan Hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan diatas. Oleh karena itu pertimbangan dan Putusan Judex Facti yang demikian harus dibatalkan;

1. Judex Facti Telah Salah Menerapkan Pasal 1365  
KUHPerduta;

- Bahwa dalam Petitum butir 2 Putusan Judex Facti menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan Melawan hukum;
- Bahwa sebagaimana diketahui suatu perbuatan Melawan hukum telah diatur dan ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerduta;
- Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerduta setelah Putusan Hoge-Raad tanggal 31 Januari 1919, menentukan perbuatan Melawan hukum dalam arti luas mencakup perbuatan :
  - a. Melanggar hak orang lain;
  - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;



- c. Bertentangan dengan Keputusan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau harta orang lain dalam pergaulan masyarakat;
- Bahwa apapun yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi, diatas tanah sengketa adalah termasuk dalam lingkungan Penguasaan, Pengelolaan dan Kepemilikan dari Pemohon Kasasi karena satu-satunya yang berhak atas tanah sengketa adalah Pemohon Kasasi, dan tidak ada melanggar hak-hak orang lain serta tidak bertentangan dengan kewajiban hukum dari Pemohon Kasasi;
  - Bahwa disamping itu Putusan Judex Facti tidak menjelaskan wujud nyata bentuk perbuatan yang menghalang-halangi Termohon Kasasi, sehingga dapat dikategorikan pada perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdata;
  - Bahwa dengan demikian Pertimbangan dan Putusan Judex Facti yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah merupakan kesalahan dalam menerapkan Pasal 1365 KUHPdata dalam Putusannya;
  - Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas dan nyata bahwa Judex Facti dalam mengambil Keputusan dalam perkara ini telah melakukan suatu kesalahan penerapan hukum yang berlaku, justru karena itu cukup alasan bagi Judex Juris untuk membatalkan Putusan Judex Facti tersebut dengan menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seluruhnya;

1. Judex Facti Telah Salah Menerapkan Pasal 191  
Rbg/180 HIR Dan Melampaui Batas  
Kewenangannya;

- Bahwa dalam Diktum/Amar Putusan Judex Facti pada butir 12 menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;
- Bahwa tentang Keputusan serta merta diatur dalam Pasal 191 RBg/180 HIR Juncto SEMA Nomor 6 Tahun 1975 dan SEMA Nomor 3 Tahun 1978, dan baru dapat dikabulkan apabila telah memenuhi syarat-syarat yang dimaksud dalam pasal-pasal tersebut diatas, sedangkan untuk kasus perkara ini syarat-syarat dimaksud tidak dipenuhi;

Hal. 53 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasal 191 RBg tidak terdapat kalimat Upaya Hukum Peninjauan Kembali seperti yang tertera pada butir 12 Diktum Putusan Judex Facti, oleh karena itu diktum yang demikian melampaui batas kewenangan dari yang ditentukan oleh Pasal 191 RBg tersebut;
- Bahwa dengan demikian Putusan serta-merta yang dikabulkan oleh Judex Facti merupakan kesalahan dalam penerapan hukum serta melampaui batas kewenangan dari Judex Facti, maka dari itu cukup beralasan bagi Judex Juris untuk membatalkan Putusan Judex Facti tersebut serta menolak seluruh gugatan Penggugat/Termohon Kasasi;

### 1. Putusan Judex Facti Melanggar Hukum Yang Berlaku Karena Terdapatnya Kontradiksi Antara Satu Diktum Dengan Diktum Yang Lain;

- Bahwa dalam Putusan Judex Facti telah terdapat kontradiksi antara satu diktum dengan diktum putusan lainnya yakni diktum nomor 6 dengan diktum nomor 7 dan diktum nomor 8;
- Bahwa dalam diktum nomor 6 menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Pemohon Kasasi .... dan seterusnya, untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat/Termohon Kasasi selaku pemilik yang sah dalam keadaan baik;
- Bahwa menurut diktum nomor 7 isinya menyatakan Penggugat/Pemohon Kasasi dapat melanjutkan aktifitas diatas tanah sengketa;  
Sedangkan diktum nomor 8 menyatakan: memerintahkan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Pemohon Kasasi untuk menghentikan segala perbuatan yang merintangki kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi atas tanah sengketa;
- Bahwa dengan memperhatikan hal tersebut diatas maka antara diktum nomor 6 disatu pihak dengan diktum nomor 7 dan 8 dilain pihak telah terdapat kontradiksi/pertentangan sehingga Putusan Judex Facti yang demikian telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa oleh karena Putusan Judex Facti dalam mengadili dan memutus sengketa ini telah melanggar hukum yang berlaku maka dari itu cukup beralasan bagi Judex Juris untuk membatalkan Putusan Judex Facti tersebut dan menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

mengenai alasan-alasan tersebut:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tidak salah dalam menerapkan hukum karena putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian karena Penggugat sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan berhasil membuktikan dalilnya yaitu sebagai pihak yang menerima pelepasan hak dengan membayar ganti rugi kepada para Penggarap atas tanah objek sengketa sehingga karena itu telah benar Penggugat adalah pihak yang berhak mengajukan permohonan hak atas objek sengketa;

Bahwa Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri apabila pertimbangan tersebut dianggap telah tepat dan benar;

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : PT. KERETA API (Persero), Pemohon Kasasi II : PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA Cq. KEPALA

Hal. 55 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, Pemohon Kasasi III : PEMERINTAH KOTA MEDAN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : PT. KERETA API (Persero), Pemohon Kasasi II : PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, Pemohon Kasasi III : PEMERINTAH KOTA MEDAN tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, turut Tergugat, Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 05 November 2012 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. dan Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./ Syamsul Ma'arif, S.H., LLM., Ph.D.

Ttd./ Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H.

K e t u a,

Ttd.

H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00	Panitera Pengganti,
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,00	Ttd.
		Edi Saputra Pelawi, S.H.,
		M.H.
3. <u>Administrasi Kasasi ....</u>	<u>Rp.489.000.00</u>	
Jumlah .....	Rp.500.000,00	

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP. 196103131988031003

Hal. 57 dari 49 hal. Put. No. 1040 K/Pdt/2012