



**P U T U S A N**

**NOMOR 421/Pdt/2021/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**JOHN HERRY**, Laki-Laki, Umur 61 Tahun, Lahir di Medan pada Tanggal 02 Maret 1960, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Islam, Nik: 127115020360002, Alamat di Jalan Ade Irma Suryani No.4, Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya CHRISTINE, SH., MH., HOR AGUSMEN GIRLANG, SH., M.H., FRI DOLIN SIAHAAN, SH., MH., NIMBROD M GANDATUA LINGGA, SH., MH., AHMAD ISKANDARSYAH SIREGAR., SH., MH., SAIFUL ANWAR, SH., MH., Para Advokat yang tergabung dalam JnR LAW FIRM, ber Kantor dan berkedudukan di Medan, beralamat di Jalan Padang Golf Komplek CBD Polonia Blok-DD No.66-67, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dan/atau Menara Kuningan Lantai 6, Jalan HR Rasunan Said Blok X-7 Kav.5, Jakarta Selatan, dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2019. Semula disebut sebagai **PENGGUGAT** sekarang sebagai **PEMBANDING** ;

**L A W A N**

**1. PT. Perkebunan Nusantara II**, beralamat di Jalan Tanjung Morawa Km.16.5, Kelurahan Limau Manis, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Junaidi Matondang, SH, MH, Munawar, SH, dan Ade Irfan S Matondang, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Lawyers & Legal Consultants "NUSANTARA II" ber Kantor di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, Telepon (061) 7940055, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2019. Semula disebut sebagai **TERGUGAT- I** sekarang sebagai **TERBANDING - I** ;

Halaman 1 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



2. **Kementrian Badan Usaha Milik Negara (BUMN)**, beralamat di Jalan Medan Merdeka No.13, Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Ade Irfan S. Matondang, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "NUSANTARA II" berkantor di Desa Buntu Bedimbar, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, Telepon (061) 7940055, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 27 Maret 2020. Semula disebut sebagai **TERGUGAT- II** sekarang sebagai **TERBANDING – II** ;

3. **Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia Cq Kantor Badan Pertanahan Wilayah Sumatera Utara Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang**, beralamat di Kawasan Pemerintahan Deli Serdang Jalan Karya Utama, Kelurahan Perbarakan, Kecamatan Pagar Merbau, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Sujono, SH, MH, dkk, Pekerjaan ASN pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Jalan Karya Utama Komplek Perkantoran Pemkab Lubuk Pakam, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 6 Januari 2020. Semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT - I** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING - I** ;

4. **Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia Cq Kantor Badan Pertanahan Wilayah Sumatera Utara Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan** beralamat di Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan. Medan Amplas Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hadjral Aswad Bauty, SH, M.Kn, Hamdani Azmi, SH, MH, Ruspita Hutagalung, SH, Husnen dan Mindo R Siallagan, SH, Kantor Pertanahan Kota Medan Jalan STM, Kel. Sitirejo II Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2019. Semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT - II** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING – II** ;

5. **Pemerintahan Kota Medan Cq Walikota Medan**, beralamatkan di Jalan Kapten Maulana Lubis No.2, Kota Medan,



**Provinsi Sumatera Utara.** Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Bambang, SH, Rahmah, SH, Yunita Sari, SH, Daldiri, SH, MH dan Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, beralamat di Kantor bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Medan Lantai 3 Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 2 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 November 2019. Semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING – III** ;

**6. Pemerintahan Kota Medan Cq Walikota Medan Cq Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan,** beralamat di Jalan Jendral Besar H. Abdul Haris Nasution No.32, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Khaidir Nasution, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2020. Semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – IV** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING - IV**;

**7. Pemerintahan Kota Medan Cq Walikota Medan Cq Dinas Tata Ruang Tata Bangunan Kota Medan** beralamat di Jalan Jendral Besar Abdul Haris Nasution No.17, Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – V** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING – V** ;

**8. Pemerintahan Kota Medan Cq Walikota Medan Cq Kecamatan Medan Tuntungan Cq Kelurahan Sidomulyo Kota Medan** beralamat di Jalan Bunga Turi I, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – VI** sekarang sebagai **TURUT TERBANDING – VI** ;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 September 2021 Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara antara kedua belah pihak diatas;



2. Surat Penunjukan An. Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 September 2021 Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN., tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara tersebut;
3. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Medan tanggal 04 Oktober 2021 Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN tentang Penetapan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
5. Berkas perkara berikut surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 531/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 25 Nopember 2020;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Agustus 2019 dalam Register Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### A. Tentang Kepemilikan Tanah Penggugat.

1. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah dengan total keseluruhan seluas  $\pm 128.532$  m<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) terdiri dari 7 (tujuh) bidang tanah yang masing-masing bidang tanah seluas  $\pm 19.736$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2013, bidang tanah seluas  $\pm 19.734$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.846$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.961$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu Sembilan ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.961$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu Sembilan ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 301/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, bidang tanah seluas  $\pm 9.471$  m<sup>2</sup> (Sembilan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi)berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 302/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, dan bidang tanah seluas  $\pm 19.823$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi)berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 303/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014,keseluruhan Surat Keterangan tersebut dikeluarkan oleh Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan yang juga diketahui oleh Camat Medan Tuntungan,dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Bunga Turi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah PT.KAI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Mion Sitepu, Maradona dan Layari Ginting.

2. Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Bangkit Sitepu yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 tertanggal 4 (empat) Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Belahim, SH, Mkn.

3. Bahwa sejak diperolehnya bidang tanah milik Penggugat sesuai Perjanjian Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah di Legalisasi Nomor 4344/Leg/VII/2015 tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, SH, Mkn yang saat ini menjadi objek perkara *a quo*, telah Penggugat kuasai dan dimiliki serta dilakukannya aktifitas peruntukan pemakaman umum (kuburan) dan mendirikan bangunan di atas objek perkara *a quo* tersebut tanpa ada keberatan dari pihak manapun sesuai Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dan Surat Keterangan Tidak Ada Silang Sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan.

4. Bahwa Penggugat merupakan pembeli beritikad baik dengan melihat data fisik dan data yuridis yang dikuasai serta dimiliki oleh para penjual, lalu Penggugat melakukan kewajiban untuk membayar ganti kerugian terhadap pemilik tanah/lahan awal tersebut.

5. Bahwa setelah memiliki dan menguasai terhadap objek perkara *a quo*, Penggugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Negara melalui Turut Tergugat IV.

Halaman 5 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



6. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX menyatakan bahwa:

- *"perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun dikemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)";*
- *"pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak".*

7. Bahwa menurut Ridwan Khairandi dalam bukunya itikad baik dalam kebebasan berkontrak, Yogyakarta, Penerbit Pustaka Pelajar, 2013, Hal 75, dikatakan *"itikad baik (good faith) mengandung unsur sebagai berikut: dengan sengaja, mengetahui bahwa, mengetahui tentang, dengan maksud".*

8. Bahwa berdasarkan point 7 (tujuh) di atas Penggugat telah terpenuhi unsur-unsur pembeli beritikad baik, sehingga Penggugat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.

9. Bahwa Penggugat dan Bangkit Sitepu (kuasa Jual) melakukan Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah di Legalisasi Nomor 4344/Leg/VII/2015 tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, SH, Mkn dilakukan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun sesuai tertuang di dalam Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah tersebut.

10. Bahwa Penggugat dan para penjual lahan awal tersebut telah melakukan perikatan pelepasan hak-hak atas tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga Surat Perikatan Ganti Kerugian tersebut sah menurut hukum.

11. Bahwa Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan *"untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:"*

- a. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *Suatu hal tertentu;*
- d. *Suatu sebab yang halal.*

12. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo dan diketahui Camat Medan Tuntungan untuk dijadikan alas hak guna dapat menjadikan bukti kepemilikan haknya kepada Turut Tergugat II.

13. Bahwa dengan dibuatnya alas hak tersebut untuk mewujudkan asas Kepastian Hukum hal tersebut merupakan amanat dari Pasal 19



ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**14.** Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan *“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*.

**15.** Bahwa Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan *“pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan **data fisik dan data yuridis**, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”*.

**16.** Bahwa terhadap objek perkara *a quo* yang menjadi alas hak atas tanah tersebut didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan dan didukung dengan surat tidak silang sengketa serta Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI sudah sangat jelas objek perkara *a quo* berada di Wilayah Kota Medan.

**17.** Bahwa berdasarkan uraian diatas akurasi data terhadap lahan/tanah yang dikuasai dan dimiliki Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dan Surat Keterangan Tidak Ada Silang Sengketa yang dikeluarkan oleh lurah Kelurahan Sidomulyo dan diketahui oleh camat Kecamatan Medan Tuntungan telah dibuat dengan cermat karena lurah dan camat tersebut adalah pejabat yang mengetahui secara jelas wilayah yang masih termasuk dalam kawasan pemerintahannya, sehingga kemungkinan ketidak akuratan data akan kecil terjadi.

**18.** Bahwa terhadap objek perkara *a quo* masuk di dalam Peta Rencana Pola Ruang dan Zonasi Kecamatan Medan Tuntungan, Peta Rencana Jaringan Transportasi dan Persampahan, Peta Rencana Jaringan Listrik, Gas, Telekomunikasi dan Mitigasi Bencana yang



dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, hal tersebut menunjukan objek perkara *a quo* berada di dalam wilayah Kota Medan.

19. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* Penggugat juga telah menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan atas lahan yang dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat kepada Turut Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang telah dibayarkan oleh Penggugat.

20. Bahwa Dinas Pendapatan kota Medan adalah unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang pemungutan pajak, retribusi dan pendapatan daerah lainnya yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas melalui Sekretariat Daerah sesuai dengan keputusan Walikota Medan No. 25 Tahun 2002, tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

21. Bahwa dilokasi yang berdekatan dengan objek perkara *a quo* tersebut, Turut Tergugat II telah melakukan penerbitan Sertifikat Hak Milik, hal tersebut menunjukan objek perkara *a quo* berada di wilayah Kota Medan.

22. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sangat jelas menunjukan objek perkara *a quo* adalah milik Penggugat sepenuhnya yang berada di Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan.

## B. Tentang Duduk Perkara

23. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah keseluruhan seluas  $\pm 128.532$  m<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), sehingga yang menjadi objek perkara ini yakni dengan total  $\pm 128.532$  m<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi).

24. Bahwa Penggugat mengetahui adanya surat pemberitahuan pembersihan lahan terhadap objek perkara *a quo* yang dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat melalui surat Nomor 086/SAS&REK/VI/2019 yang diberikan oleh Tergugat I melalui kuasa hukumnya pada tanggal 03 Juni 2019 kepada ibu Hj. Ratna Sitepu, SH yang merupakan ahli waris dari Bangkit Sitepu.

25. Bahwa Tergugat I tidak tepat mengirimkan surat pemberitahuan pembersihan lahan tersebut kepada Hj. Ratna Sitepu, SH dikarenakan terhadap objek perkara *a quo* sudah menjadi hak milik Penggugat sesuai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah di Legalisasi Nomor 4344/Leg/VII/2015 tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, SH, Mkn.

26. Bahwa yang menjadi dasar Tergugat I mengirim surat pemberitahuan pembersihan lahan tersebut yakni Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 serta surat rekomendasi DPRD Provinsi Sumatera Utara Nomor 1295/18/SEKR pada tanggal 25 Mei 2018.

27. Bahwa Tergugat I di dalam surat Nomor 087/SAS & REK/VII/2019 tersebut di atas menyatakan bahwa objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat I yang masuk bagian dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I.

28. Bahwa tindakan Tergugat I di dalam surat Nomor 087/SAS & REK/VII/2019 yang menyatakan dan mengklaim objek perkara *a quo* masuk di dalam bagian dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah keliru dan tidak berdasar dikarenakan yang menjadi objek perkara *a quo* masuk di dalam wilayah Kota Medan bukan wilayah Kabupaten Deli Serdang, dan surat rekomendasi DPRD **tidak dapat dijadikan suatu dasar hukum untuk melakukan tindakan teguran atau upaya paksa seperti *aanmaning* ataupun *eksekusi* oleh Pengadilan Negeri.**

29. Bahwa objek perkara berada di kelurahan Sidomulyo yang merupakan wilayah Kota Medan dari hasil pemekaran Kota Medan sebagaimana di atur dalam Pasal 2 ayat (1) butir (f) angka (9) dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan.

30. Bahwa Pasal 2 ayat (1) butir (f) angka (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan menyatakan "*wilayah Kotamadya Medan diperluas dengan memasukkan sebagian wilayah Kabupaten Deli Serdang yaitu:*

*f. Kecamatan Medan Tuntungan, yang meliputi kampung-kampung:*

1. Asam Kumbang,
2. Tanjung Sari,
3. Padang Bulan Selayang II,
4. Tanjung Selamat,
5. Simpang Selayang,
6. Namu Gajah,
7. Kemenangan Tani,
8. Lau Cih,

Halaman 9 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



9. Sidomulyo,

10. Daru,

11. Simalingkar B".

31. Bahwa Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan menyatakan "*wilayah Kabupaten Deli Serdang dikurangi dengan Kecamatan-Kecamatan yang meliputi kampung-kampung dimaksud dalam ayat (1) pasal ini*".

32. Bahwa berdasarkan Pasal Pasal 2 ayat (1) butir (f) angka (9) dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan, sudah sangat jelas yang menjadi objek perkara *a quo* merupakan kawasan Kota Medan, dan bukan merupakan kawasan Kabupaten Deli Serdang.

33. Bahwa Pemerintahan Kota Medan Melalui Walikota Medan memberikan izin dan persetujuan kepada Penggugat untuk penggunaan tanah tempat Pemakaman Umum (kuburan), sehingga yang menjadi objek perkara *a quo* menunjukkan kejelasan bagian dari wilayah Kota Medan.

34. Bahwa berdasarkan data-data yang dimiliki oleh Para Penggugat selama penguasaan dan kepemilikan objek perkara *a quo*, administrasi, pembangunan, dan perawatan infrastruktur seluruhnya dilakukan oleh Pemerintahan Kota Medan bukan oleh pemerintah deli serdang, sehingga jelas objek perkara dalam perkara *a quo* merupakan wilayah administrasi kota medan.

35. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan menyatakan objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat I yang masuk bagian dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I melalui surat Nomor 086/SAS&REK/VI/2019 tidak berdasar hukum yang mengakibatkan Penggugat terganggu melakukan segala aktifitas di atas objek perkara *a quo* yang merupakan milik Penggugat.

36. Bahwa ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* dikarenakan mengingat tugas dan fungsi Tergugat II untuk mengawasi pengelolaan barang milik negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 657 ayat (c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara.



37. Bahwa Pasal 657 ayat (c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara menyatakan "*pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab kementerian BUMN*".

38. Bahwa sudah sangat jelas seharusnya Tergugat II juga harus memperhatikan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam hal ini Tergugat I agar tidak keliru dan merugikan Penggugat.

39. Bahwa sebelum Tergugat I mengklaim tanah objek perkara *a quo* termasuk dalam kawasan Sertifikat Hak Guna Usaha nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, seharusnya Tergugat II ikut serta melakukan pengecekan terhadap batas-batas yang menjadi objek kawasan Sertifikat Hak Guna Usaha nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I.

40. Bahwa terhadap lalainya Tergugat II yang tidak melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 657 ayat (c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara, mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata.

41. Bahwa Turut Tergugat I mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 sesuai wilayah hukum yang menjadi tugas dan kewenangan Turut Tergugat I yakni di daerah Kabupaten Deli Serdang dan bukan di daerah Kota Medan.

42. Bahwa Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.



43. Bahwa salah satu fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ Badan Pertanahan Nasional yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi "*Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah*".

44. Bahwa Penggugat telah melakukan kewajiban dan administrasi terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V sebagai warga negara yang baik demi tercapainya suatu kepastian hukum terhadap objek perkara *a quo*, tetapi dengan adanya klaim yang dilakukan oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum dari Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V terhadap objek perkara *a quo*.

45. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan menyatakan objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, tidak berdasar hukum sehingga perbuatan Tergugat I tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata.

46. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan "*tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*".

47. Bahwa menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, SH dalam bukunya Hukum Perikatan Dalam KUHPerdata Buku Ketiga (Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan), Bandung, Penerbit Citra Aditya, 1996, Hal 147-148, dikatakan "*perbuatan melawan hukum sebagai suatu konsep tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang saja, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat*".

48. Bahwa dikaitkan dengan perkara *a quo* Penggugat jelas mempunyai dasar untuk menggugat (*cause of action*) karena Penggugat merupakan pihak yang dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.



49. Bahwa secara hukum perbuatan Tergugat I yang menyatakan objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I Serdang adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang mengakibatkan Penggugat dirugikan, sebagai berikut:

a. Kerugian Materil:

Harga tanah terperkara  $\pm$  Rp. 1.000.000,- / m<sup>2</sup> x 128.532 m<sup>2</sup> = Rp. 128.532.000.000,- (seratus dua puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah);

b. Kerugian Immateril :

Terganggunya Penggugat melakukan usaha pemakaman umum di atas objek perkara tersebut mengakibatkan kerugian dan Berkurangnya harga diri Para Penggugat sebagai Pemilik lahan tersebut, sehingga Para Penggugat secara terus menerus merasa was-was, yang tidak dapat dinilai dengan materi, akan tetapi untuk memudahkan perhitungannya dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

50. Bahwa dengan demikian jumlah seluruh kerugian materil dan Immateril penggugat adalah sebesar **Rp. 138.532.000.000,- (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus tiga puluh dua juta rupiah).**

51. Bahwa Penggugat menaruh sangka pada Tergugat-Tergugat tidak dengan sukarela memenuhi putusan Pengadilan ini, oleh karena itu maka dimohonkan agar Tergugat-Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan para Tergugat memenuhi/ melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

52. Bahwa gugatan Penggugat ini sangat benar adanya dan akan dibuktikan dengan bukti autentik dan saksi di depan Yang Mulia Majelis Hakim di persidangan.

53. Bahwa oleh karena alas hak Penggugat atas tanah terperkara didukung autentik maka adalah wajar apabila dimohonkan agar pengadilan menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada perlawanan, (*uit voorbaar bij voerraad*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan hukum yang diuraikan dalam pengajuan gugatan *a quo*, yang didukung oleh bukti-bukti autentik yang tidak terbantahkan yang akan diajukan pada saat pembuktian dipersidangan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memanggil para pihak dan menetapkan hari persidangan, dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan dengan amar:

## DALAM PROVISI

1. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) setiap harinya yang dapat ditagih secara dan sekaligus oleh Penggugat, karena lalai melaksanakan putusan perkara ini;
2. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek perkara seluas  $\pm 128.532$  m<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) adalah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Surat Keterangan Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT/ 0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
5. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT/ 0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan, Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/ 0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 301/LEG /MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
7. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor

Halaman 14 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

302/LEG/ MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;

8. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 303/LEG/MTT/ XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;

9. Menyatakan objek perkara seluas  $\pm 128.532 \text{ m}^2$  (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) tidak masuk dalam Sertifikat Hak Guna Usaha No. 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam surat Tergugat I Nomor 087/SAS&REK/ VII/2019;

10. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

11. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;

13. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp.172.046.000.000,- (seratus tujuh puluh dua milyar empat puluh enam juta rupiah);

14. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

15. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan para Tergugat memenuhi/melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

16. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada *verzet*, *banding* dan *kasasi* (*Uit Voer Baar Bij Voor Raad*);

17. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Ataupun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Halaman 15 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat-I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM CONVENTIE**

**I. Tentang EXCEPTIE**

**I.1. Exceptie Processueel**

I.1.1. ----- Bahwa surat kuasa berperkara Penggugat (incasu Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2019) tidak memenuhi **sifat khusus** sebagaimana yang dipersyaratkan oleh kaidah hukum acara perdata yang berlaku, dan oleh karenanya tidak memenuhi syarat untuk dipakai berperkara di forum peradilan perdata, sebab materi isinya sama sekali tidak menyebutkan 'objek gugatan/objek perkara' bahkan tidak menguraikan secara ringkas spesies dari 'perbuatan melawan hukum' yang dianggap dilakukan oleh pihak yang hendak digugat terhadap Pemberi Kuasa.

----- Bahwa oleh sebab itu surat kuasa berperkara Penggugat tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 147 RBg. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 2 Tahun 1959 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 1994 jo. Hasil Rapat Kerja Mahkamah Agung R.I. Dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia, pada bulan Februari 1982 di Jakarta (mohon lihat juga Vaste Yurisprudentie :

① putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 26 September 1983 No.1152.K/Sip/1979 (vide : Majalah "HUKUM & KEADILAN", Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, Edisi ke – 12, November 1984, halaman 25/26);

② putusan Mahkamah Agung RI. No.3038.K/Sip/1981 tanggal 16 September 1986 yang memberikan pertimbangan hukum **bahwa surat kuasa adalah bersifat khusus kalau telah tercantum dalam surat kuasa tersebut nama pihak lawan dan objek gugatan secara singkat** (vide : YURISPRUDENSI INDONESIA, Jilid 1, PT. Ichtiar Baru – Van Hoeve, Tahun 1989, halaman – 60);

③ putusan Mahkamah Agung RI. No.3410.K/Pdt/1983 tanggal 9 Maret 1985 yang menjelaskan **bahwa surat kuasa yang tidak menyebut pihak yang hendak digugat dan objek perkara, tidak sah sebagai surat kuasa khusus. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan dan ditandatangani kuasa tidak sah dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima** (vide : M. Yahya Harahap, S.H.,

Halaman 16 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUKUM ACARA PERDATA, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Juni 2005, halaman – 19);

----- Bahwa berdasarkan segala uraian juridis di atas, maka surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan **tidak dapat diterima**.

1.1.2. ----- Bahwa dalam surat gugatannya halaman 4 angka 2 Penggugat mendalilkan pada pokoknya **bahwa Penggugat memperoleh tanah objek perkara dari Bangkit Sitepu yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 tertanggal 4 (empat) Desember 2013 yang dibuat dihadapan notaris Belahim, SH., Mkn.**

----- Bahwa dalam faktanya tanah objek perkara tersebut adalah merupakan bagian dari tanah Hak Guna Usaha (HGU) atas nama Tergugat I yang masa berlakunya baru akan berakhir pada tanggal 06 – 08 – 2034 sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara.

----- Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat tersebut, dan dihubungkan dengan fakta konkret berupa adanya alas hak Tergugat I atas tanah objek perkara berupa Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, maka dapat disimpulkan **bahwa jikapun sekiranya benar – quad non – Penggugat telah “membeli” tanah objek perkara itu, namun atas tanah objek perkara itu belum terjadi yuridis levering kepada Penggugat selaku “pembeli”, dan atas tanah objek perkara itu terdapat sertifikat atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara.**

----- Bahwa KUHPdata telah mengatur sebagai berikut :

--- Pasal 1457 : Jual – beli adalah suatu persetujuan, dengan mana

Halaman 17 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk **menyerahkan suatu kebendaan**, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

--- Pasal 1459 : Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama **penyerahannya** belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan **616**.

--- Pasal 616 : Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam **pasal 620**.

--- Pasal 620 : Dengan mengindahkan ketentuan – ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang – barang tak bergerak yang harus disertakan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat di dalamnya, hari pemindahan berserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.

--- Pasal 1473 : Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.

--- Pasal 1474 : Ia **mempunyai dua kewajiban utama**, yaitu **menyerahkan barangnya** dan **menanggungnya**.

--- Pasal 1475 : **Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.**

(lihat : Prof. R. Subekti & R. Tjitrosudibio, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek, Cetakan kelima belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982).

(**cetak tebal** oleh Tergugat I).

----- Bahwa merujuk pada ketentuan – ketentuan dalam KUHPdata tersebut di atas, maka **penyerahan dalam jual beli harus dilakukan dengan dua perbuatan hukum**, yaitu yuridis levering dan feitelijk levering.

----- Bahwa sebagaimana yang dapat disimpulkan dari bunyinya dalil –

Halaman 18 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil posita gugatan Penggugat seperti telah disebutkan di muka, **bahwa atas tanah objek perkara itu belum terjadi yuridis levering kepada Penggugat selaku “pembeli”**, dan atas tanah objek perkara itu terdapat sertifikat atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara.

----- Bahwa dengan demikian dalam faktanya, **bahwa belum terjadi yuridis levering dalam “jual beli” atas tanah objek perkara** antara “penjual” dan Penggugat selaku “pembeli”.

----- Bahwa KUHPERdata telah menentukan sebagai berikut :

--- Pasal 1480 : Jika **penyerahan** karena kelalaian si penjual **tidak dapat dilaksanakan**, maka si pembeli dapat **menuntut pembatalan pembelian** menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.

--- Pasal 1266 : **Syarat batal** dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun **syarat batal** mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan.

Jika **syarat batal** tidak dinyatakan dalam persetujuan. Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga **memenuhi kewajibannya**, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

--- Pasal 1267 : Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan **memaksa** pihak yang lain untuk **memenuhi persetujuan**, atautkah ia akan **menuntut pembatalan persetujuan**, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

(lihat : Prof. R. Subekti & R. Tjitrosudibio, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek, Cetakan kelima belas, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982).

(**cetak tebal** oleh Tergugat I).

Halaman 19 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



----- Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1480 jis Pasal 1266 dan 1267 KUHPERdata tersebut, maka seharusnya subjek yang ditarik sebagai **tergugat utama** dalam perkara ini adalah pihak yang disebut Penggugat dengan sebutan "Pemberi Kuasa kepada Bangkit Sitepu" selaku "**penjual**" yang belum memenuhi **yuridis levering** dan atau **feitelijk levering** kepada Penggugat selaku "**pembeli**" dalam "**jual beli**" atas tanah objek perkara tersebut. Terlebih lagi dalam petitum gugatannya Penggugat menuntut amar putusan condemnatoir agar dinyatakan sah dan berharga surat – surat sebagaimana dimaksud dalam petitum gugatannya angka 3 s/d 8 sedangkan surat – surat dimaksud tercatat atas nama pihak lain.

----- Bahwa akan halnya Tergugat I dan Tergugat II – *jikapun mungkin boleh digugat*, quad non – seharusnya hanya berkedudukan selaku **Turut Tergugat** yang dalam amar putusan hanya dihukum **untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Hakim**.

----- Bahwa oleh karena subjek yang menjadi **tergugat utama** dalam perkara ini adalah **bukan** pihak yang disebut Penggugat dengan sebutan "Pemberi Kuasa kepada Bangkit Sitepu" selaku "**penjual**" maka gugatan Penggugat adalah **Error in Persona**.

----- Bahwa berdasarkan segala uraian di atas, maka surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan **niet ontvankelijk**.

## 1.2. **Exceptie Plurium Litis Consortium**

----- Bahwa adalah merupakan fakta valid, **bahwa diberikannya hak guna usaha atas tanah objek perkara kepada Tergugat I, yaitu dengan terbitnya sertifikat HGU Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, adalah atas dasar perintah Kepala Badan Pertanahan Nasional** sebagaimana tertuang dalam **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara**.

----- Bahwa **perintah Kepala Badan Pertanahan Nasional** tersebut tidak pula berdiri sendiri tetapi atas dasar :

- ① **Usul/persetujuan** Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B Plus) Propinsi Sumatera Utara dalam Risalahnya tanggal 28 Januari 2002 Nomor 01/PPT/BP/2002, **dengan terlebih dahulu melakukan**



**penelitian atas tuntutan/garapan rakyat** sebagaimana disebutkan pada angka 11 alinea kedua dari surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Direksi PTPN II (Persero) tertanggal 21 April 2009 Nomor : 570 – 528 Perihal Mohon Penjelasan; dan

② **Rekomendasi** Gubernur Sumatera Utara sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 25 Juli 2002 Nomor 593/6302; dan

③ **Pertimbangan/persetujuan** Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 1 Mei 2002 Nomor 540.720/Pan BPV/2002;

(vide : *Konsideran 'Menimbang' huruf c dari Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara*);

----- Bahwa Panitia B dalam konstateringnya Nomor : 80/PPT/B tanggal 16 September 1971 menyimpulkan, **bahwa permohonan HGU PNP II Tanjung Morawa atas areal seluas ± 1.130 Ha. adalah areal yang bebas dari pendudukan rakyat.**

----- Bahwa dengan demikian **Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Panitia B Plus dan Gubernur Sumatera Utara dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara, secara hukum kausalitas memiliki peran yang sangat erat dan mendasar dalam terbitnya Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I tersebut, atau dengan perkataan lain bahwa tanpa peranan dan atau perbuatan/keputusan administrasi Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Panitia B Plus dan Gubernur Sumatera Utara dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara, maka tidak akan terbit Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I tersebut. Sehingga oleh karenanya Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Panitia B Plus dan Gubernur Sumatera Utara dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara harus turut ditarik juga sebagai processueel partij dalam perkara ini.**

----- Bahwa oleh karena **Kepala Badan Pertanahan Nasional dan**



Panitia B Plus dan Gubernur Sumatera Utara dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara dalam kedudukan/peranan masing – masing seperti termaksud di atas tidak turut ditarik sebagai *processueel* partij dalam perkara ini, maka surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan **tidak dapat diterima**.

I.3. ***Exceptie Vitiosae Possessionis***

----- Bahwa pada ***exceptie processueel*** butir I.1.2. telah disebutkan bahwa belum terjadi **yuridis levering** dalam “jual beli” atas tanah objek perkara antara “penjual” dan Penggugat selaku “pembeli”.

----- Bahwa oleh karena belum terjadi **yuridis levering**, maka Penggugat sama sekali tidak memiliki kualitas sebagai *volle eigenaar* atas tanah objek perkara atau setidaknya lagi bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan pengajuan milik yang tidak sempurna (*Vitiosae Possessionis*).

----- Bahwa berdasarkan alasan faktual dan yuridis di atas, maka surat gugatan Penggugat mohon untuk dinyatakan **tidak dapat diterima**.

II. **Tentang POKOK PERKARA**

II.01. ----- Bahwa segala apa yang telah Tergugat I kemukakan didalam *exceptie*, sepanjang relevant dengan pembelaan diri Tergugat I dalam jawaban tentang pokok perkara ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum – *mutatis mutandis* – di bawah ini.

II.02. ----- Bahwa Tergugat I menolak dan membantah keras seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang Tergugat I terangkan dan akui secara tegas di bawah ini.

II.03. ----- Bahwa benar tanah objek perkara adalah **kepunyaan (HGU) Tergugat I yang baru akan berakhir haknya pada tanggal 06 – 08 – 2034** atas dasar **Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara.**

----- Bahwa tanah objek perkara merupakan bagian dari areal kebun Tergugat I yang dikenal dengan nama Kebun Bekala yang semula terletak di Desa/Kelurahan Simalingkar A Kecamatan Pancur Batu, yang kemudian tersebut pemekaran Kota Medan menjadi Kelurahan Sidomulyo Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Tuntungan.

II.04. ----- Bahwa dengan adanya **Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor :171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009** atas nama Tergugat I jo. **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara** tersebut, maka sesuai **asas kepastian hukum** dan **asas bukti terkuat** yang melekat pada sertifikat tanah (Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960), maka – **dengan sendirinya demi hukum** – seluruh surat yang dipretensikan sebagai **“alas hak milik”** Penggugat atas tanah objek perkara adalah **tidak valid**, sebab :

II.04.1. --- Proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 tersebut, adalah dilakukan dengan memeriksa kesempurnaan **data juridis** dan **data teknis** tanahnya. Sehingga jelas bahwa **“alas hak”** Penggugat atas tanah objek perkara sama sekali tidak terdaftar pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

II.04.2. --- Bahwa Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I, penerbitannya telah melalui kecermatan proses pemeliharaan data; dan pranata hukum tanah telah meneguhkan bahwa sertifikat (incasu Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I) adalah merupakan alas hak yang kuat dan sah menurut hukum yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sehingga yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat a quo (incasu Tergugat I).

----- Bahwa oleh karena :

--- bahwa **“alas hak”** Penggugat atas tanah objek perkara sama sekali tidak terdaftar pada buku tanah di Kantor Pertanahan;

--- bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I telah melalui kecermatan proses pemeliharaan data; dan pranata hukum tanah telah meneguhkan bahwa sertifikat (incasu Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I) adalah

Halaman 23 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan alas hak yang kuat dan sah menurut hukum yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sehingga yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat a quo (incasu Tergugat I);

--- bahwa pemberian HGU atas tanah objek perkara oleh Negara kepada Tergugat I dilakukan sesuai prosedur yang benar yaitu atas perintah Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : **10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara**, serta didasarkan pada :

- ① **Usul/persetujuan** Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B Plus) Propinsi Sumatera Utara dalam Risalahnya tanggal 28 Januari 2002 Nomor 01/PPT/BP/2002, **dengan terlebih dahulu melakukan penelitian atas tuntutan/garapan rakyat** sebagaimana disebutkan pada angka 11 alinea kedua dari surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Direksi PTPN II (Persero) tertanggal 21 April 2009 Nomor : 570 – 528 Perihal Mohon Penjelasan; dan
- ② **Rekomendasi** Gubernur Sumatera Utara sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 25 Juli 2002 Nomor 593/6302; dan
- ③ **Pertimbangan/persetujuan** Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 1 Mei 2002 Nomor 540.720/Pan BPV/2002;

(vide : *Konsideran 'Menimbang' huruf c dari Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara*);

maka telah ternyata :

--- bahwa penerbitan **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara jo. Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I** tersebut telah memenuhi prinsip

Halaman 24 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

'good and clean governance' dan atau asas 'kecermatan, ketelitian dan kehati – hatian', dan oleh karenanya memenuhi prinsip 'iktikad baik'.

--- bahwa dengan adanya **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara jo. Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I** tersebut, yang penerbitannya telah melalui pemeriksaan kesempurnaan data juridis dan data teknis tanahnya serta telah memenuhi prinsip '**good and clean governance**' dan atau asas 'kecermatan, ketelitian dan kehati – hatian', dan oleh karenanya memenuhi prinsip 'iktikad baik', maka sesuai asas kepastian hukum dan asas bukti terkuat yang melekat pada sertifikat tanah (Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960), maka – *dengan sendirinya demi hukum* – seluruh surat yang dipretensikan sebagai "**alas hak**" Penggugat atas tanah objek perkara adalah **tidak valid**. Terlebih lagi "**alas hak**" Penggugat atas tanah objek perkara sama sekali **tidak terdaftar** pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

----- Bahwa lagi pula surat – surat yang digadang – gadang Penggugat sebagai "**alas hak**" Penggugat atas tanah objek perkara tersebut adalah bukan produk dari pejabat/instansi yang berwenang, bahkan tidak dikenal dalam pranata hukum tanah, immers alas hak yang dikenal dalam pranata hukum tanah adalah **sertifikat** produk **Kantor Pertanahan**.

----- Bahwa mendasar pula untuk ditambahkan, bahwa Pasal 1 huruf b Undang – Undang Nomor : 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil (Tanah Pertanian) telah menentukan secara tegas tentang **siapa yang dimaksud sebagai pemilik atas tanah**, ialah orang atau badan hukum yang berdasarkan suatu hak menguasai tanah.

----- Bahwa sedangkan apa yang dimaksud dengan 'hak – hak atas tanah' telah ditentukan secara limitatif dalam pranata hukum tanah yang berlaku, yaitu **hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil (hak garap), hak menumpang dan hak sewa atas tanah pertanian**.

----- Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1 huruf b Undang – Undang Nomor : 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil (Tanah Pertanian) serta dihubungkan dengan konstruksi dari 'hak – hak atas tanah' tersebut, maka telah

Halaman 25 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



jelas bahkan sangat terang bahwa **penguasaan dan pengusahaan** tanah objek perkara oleh Penggugat adalah **tidak mempunyai dasar hukum** bahkan **melanggar hukum** dan atau **illegal** dan atau **melanggar hak orang lain** karena **tidak didasarkan pada suatu hak tertentu atas tanah yang ditentukan dalam pranata hukum tanah yang berlaku.**

II.05. ----- Bahwa Tergugat I telah memenuhi asas – asas yang sangat mendasar dan urgen dalam hukum '**onrechtmatige**' yaitu asas 'iktikad baik' serta asas 'ketelitian, kecermatan dan kehati – hatian' dalam menguasai dan mengusahai tanah objek perkara.

----- Bahwa dikatakan demikian, karena, sebagaimana yang telah disebutkan di muka, **bahwa pemberian HGU atas tanah objek perkara oleh Negara kepada Tergugat I dilakukan sesuai prosedur yang benar yaitu atas perintah Kepala Badan Pertanahan Nasional** sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : **10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara**, serta didasarkan pada :

- ① **Usul/persetujuan** Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B Plus) Propinsi Sumatera Utara dalam Risalahnya tanggal 28 Januari 2002 Nomor 01/PPT/BP/2002, **dengan terlebih dahulu melakukan penelitian atas tuntutan/garapan rakyat** sebagaimana disebutkan pada angka 11 alinea kedua dari surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Direksi PTPN II (Persero) tertanggal 21 April 2009 Nomor : 570 – 528 Perihal Mohon Penjelasan; dan
- ② **Rekomendasi** Gubernur Sumatera Utara sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 25 Juli 2002 Nomor 593/6302; dan
- ③ **Pertimbangan/persetujuan** Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 1 Mei 2002 Nomor 540.720/Pan BP/V/2002;

Sehingga **Kepala Badan Pertanahan Nasional** dalam menerbitkan **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2004, dan demikian pula Turut Tergugat I dalam menerbitkan **Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I** tersebut, telah memenuhi prinsip '**good and clean governance**' dan atau asas 'kecermatan, ketelitian dan kehati – hatian', dan oleh karenanya memenuhi prinsip 'iktikad baik'.

----- Bahwa beralasan untuk dikemukakan, bahwa seluruh areal perkebunan Tergugat I semula adalah berada dibawah NV. Van Deli Maatschappij (Deli Planters Vereniging) yang membentang antara Sei Wampu di Kabupaten Langkat sampai Sei Ular di Kabupaten Deli Serdang, seluas  $\pm$  250.000 Ha sebagaimana dituangkan dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Agr.12/5/14 tanggal 28 Juni 1951.

Bahwa pada tahun 1997 Tergugat I mengajukan permohonan perpanjangan HGU atas tanah areal perkebunan Tergugat I tersebut. Dikarenakan banyaknya tuntutan/garapan rakyat atas areal perkebunan tersebut, maka Gubernur Sumatera Utara menerbitkan Keputusan Nomor 593.4/065/K/Tahun 2000 tanggal 11 Februari 2000 jo. Nomor 593.4/2060/K/Tahun 2000 tanggal 17 Mei 2000 yang membentuk Panitia Penyelesaian Perpanjangan HGU Tergugat I dan Penyelesaian Masalah Tuntutan/Garapan Rakyat atas areal perkebunan Tergugat I yang disebut juga dengan nama **Panitia B Plus**. Adapun tugas Panitia B Plus antara lain :

--- Menginventarisasi semua masalah dan atau tuntutan rakyat terhadap areal perkebunan Tergugat I sekaligus menilai/menganalisis kebenaran tuntutan rakyat atas tanah tersebut.

--- Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan perpanjangan HGU dan penyelesaian tuntutan rakyat atas areal PTP II yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah dan atau Berita Acara lainnya.

Bahwa Panitia B Plus tersebut merupakan penambahan tugas dan wewenang Panitia B sebagaimana diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992 yang mengatur tentang Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A untuk Hak Milik, HGB, Hak Pakai dan Panitia B untuk HGU). Dalam melaksanakan tugasnya Panitia B Plus menempuh 2 (dua) tahap kegiatan yaitu tahap pertama melakukan proses perpanjangan HGU yang bersih dari tuntutan/garapan dan telah diterbitkan HGU nya berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 51/HGU/BPN/2000 tanggal 12 Oktober 2000, No. 52/HGU/BPN/2000 tanggal 12 Oktober 2000, No. 53/HGU/BPN/2000

Halaman 27 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Oktober 2000, No. 57/HGU/BPN/2000 tanggal 6 Desember 2000, No. 58/HGU/BPN/2000 tanggal 6 Desember 2000. Tahap kedua **melakukan penelitian atas tuntutan/garapan rakyat**. Hasilnya ditindak lanjuti dengan terbitnya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.42/HGU/BPN/2000, No. 43/HGU/BPN/2000 dan No. 44/HGU/BPN/2000 masing-masing tanggal 22 Nopember 2002 serta No. 10/HGU/BPN/2004 tanggal 6 Februari 2004.

Bahwa dengan demikian, merujuk pada hasil penelitian Panitia B Plus tersebut, maka telah jelas dan pasti **bahwa tanah yang diberikan HGU nya kepada Tergugat I atas dasar Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara jo. Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I tersebut, adalah merupakan tanah yang bebas dan bersih dari garapan dan atau penguasaan dan atau hak – hak pihak lain (incasu Penggugat) {lihat : surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara yang ditujukan kepada Direksi PTPN II (Persero) tertanggal 21 April 2009 Nomor : 570 – 528 Perihal Mohon Penjelasan}**.

----- Bahwa berdasarkan fakta historis areal tanah perkebunan Tergugat I, dan dihubungkan dengan hasil penelitian Panitia B Plus tersebut, dan dihubungkan lagi dengan fakta konkret bahwa **Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Turut Tergugat I** telah memenuhi prinsip '**good and clean governance**' dan atau asas 'kecermatan, ketelitian dan kehati – hatian', dan oleh karenanya memenuhi prinsip 'iktikad baik', maka dengan sendirinya demi hukum Tergugat I memenuhi asas 'iktikad baik' serta asas 'ketelitian, kecermatan dan kehati – hatian' dalam memperoleh HGU atas tanah objek perkara. Sehingga oleh karena itu **Tergugat I harus dilindungi oleh hukum**.

----- Bahwa dengan demikian adalah tidak mempunyai dasar hukum dan oleh karenanya mengada – ada saja pretensi Penggugat yang menuduh Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

II.06. ----- Bahwa sebaliknya, adalah mengada – ada saja dalil Penggugat yang memproklamirkan dirinya sebagai beriktikad baik dalam menguasai tanah objek perkara.

----- Bahwa pada diri Penggugat melekat kewajiban hukum untuk

Halaman 28 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



cermat, teliti, hati – hati dan tidak ceroboh dalam membeli dan atau menguasai tanah objek perkara, sebab **tanah objek perkara merupakan bagian dari atau berada dalam Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I**, dan oleh karenanya **tanah objek perkara itu terdaftar sebagai HGU Tergugat I pada Kantor Pertanahan**, dan tidak pula ternyata telah dihapusbukukan oleh Menteri Badan Usaha Milik Negara R.I. selaku Kuasa dari Menteri Keuangan R.I., serta tidak pula ternyata ada ketetapan dari Gubernur Sumatera Utara yang pada pokoknya menetapkan pengaturan, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah objek perkara diluar/selain dari HGU Tergugat I, terlebih lagi menetapkan Penggugat atau pihak yang “menjual” kepada Penggugat sebagai subjek yang berhak atas tanah objek perkara. Selain daripada itu lagi, dalam faktanya terdapat tanda – tanda fisik berupa tanaman dan aktifitas Tergugat I pada tanah objek perkara tersebut. Sehingga sebelum menguasai dan atau mengusahi tanah objek perkara tersebut seharusnya Penggugat meneliti dan atau melakukan konfirmasi terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan terkait.

----- Bahwa kecuali itu, ternyata pula :

--- bahwa Penggugat telah **“membeli”** tanah objek perkara dari **“penjual”** yang tidak berhak, immers **“alas hak”** yang dimiliki **“penjual”** atas tanah objek perkara sama sekali tidak terdaftar pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Sehingga **“alas hak”** yang dimiliki **“penjual”** atas tanah objek perkara adalah **tidak valid**.

--- bahwa **“alas hak”** yang dimiliki **“penjual”** atas tanah objek perkara sama sekali tidak dikenal dalam pranata hukum tanah, karena ‘hak – hak atas tanah’ telah ditentukan secara limitatif dalam pranata hukum tanah yang berlaku, yaitu **hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil (hak garap), hak menumpang dan hak sewa atas tanah pertanian**.

--- bahwa transaksi jual beli atau pelepas hak atas tanah objek perkara antara Bangkit Sitepu selaku **“penjual”** dan Penggugat selaku **“Pembeli”** telah tidak memenuhi syarat sahnya **jual beli tanah**, karena **dilakukan tidak dihadapan pejabat yang berwenang** (vide : Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), **tetapi dilakukan secara di bawah tangan atau setidaknya tidak di hadapan pejabat yang berwenang**, sebagaimana ternyata dari pengakuan Penggugat sendiri dalam surat gugatannya halaman 4

Halaman 29 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 3 yang mendalilkan bahwa transaksi jual beli atau pelepas hak atas tanah objek perkara antara Bangkit Sitepu selaku “penjual” dan Penggugat selaku “Pembeli” tersebut dilakukan dengan memakai Surat Perjanjian yang dilegalisir oleh Notaris Belahim, S.H., MKn.

--- bahwa peralihan hak atas tanah objek perkara dari pihak “penjual” kepada Penggugat selaku “pembeli” tidak ternyata didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana yang diharuskan secara imperatif dalam Pasal 23 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960. Oleh karena itu sekiranya benar Penggugat sebagai “pembeli” atas tanah objek perkara – quad, namun belum terjadi **yuridis levering** kepada Penggugat selaku “pembeli”, sehingga Penggugat **sama sekali tidak memiliki kualitas sebagai volle eigenaar atas tanah objek perkara.**

--- bahwa sekiranya tanah objek perkara merupakan tanah yang mlangsung dikuasai oleh Negara – quad non – namun **pengaturan, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaannya bukan merupakan wewenang dari Turut Tergugat VI tetapi absolut merupakan wewenang Gubernur Sumatera Utara**, dan itupun setelah memperoleh pelepasan asset dari Menteri yang Berwenang, sebagaimana dimaksud dalam Konsiderans Memutuskan KEDUA dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 tersebut.

--- bahwa selain daripada itu, bahwa merujuk pada putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 48/PUU – XI/2013 tanggal 18 September 2014, dan dihubungkan lagi dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka **Tergugat I selaku Badan Usaha Milik Negara pada dasarnya adalah menjalankan fungsi Negara dalam penguasaan/pengurusan atas tanah – tanah Negara yang belum dihapusbukukan dan atau belum dikembalikan kepada Negara.**

----- Bahwa dengan demikian, berdasarkan segala uraian di atas, maka Penggugat telah melanggar **asas ‘kecermatan, ketelitian, kehati – hatian dan tidak ceroboh’ dalam “membeli” dan atau mengusahai tanah objek perkara tersebut.** Oleh sebab itu maka Penggugat telah beriktikad buruk dalam **“membeli” dan atau mengusahai tanah objek perkara tersebut.** Sehingga **Penggugat sangat tidak patut untuk dilindungi oleh hukum.**

----- Bahwa oleh karena Penggugat telah beriktikad buruk dalam

Halaman 30 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“membeli” dan atau **mengusahai** tanah objek perkara tersebut, maka sekiranya benar :

--- Penggugat ada membayar/menyetor Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah objek perkara – quad non; dan

--- Pemerintah Kota Medan cq. Walikota Medan ada memberikan izin dan persetujuan kepada Penggugat untuk penggunaan tanah objek perkara sebagai tempat Pemakaman umum – quad non;

namun menurut hukum hal tersebut tidaklah dapat meligitimasi dan atau melegalisasi iktikad buruk Penggugat dalam “membeli” dan atau **mengusahai** tanah objek perkara tersebut. Lagi pula baik surat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan maupun surat izin/persetujuan tempat pemakaman umum tidak pernah diakui hukum sebagai alat bukti hak atas tanah, dan tidak pula berlaku surut sebagai bukti keabsahan “jual beli” atau “peralihan hak” atas tanah objek perkara antara “penjual” dan Penggugat selaku “pembeli”.

----- Bahwa oleh sebab itu dalil Penggugat sepanjang mengenai pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan surat izin/persetujuan tempat pemakaman umum tersebut sangat tidak jelas juntrungannya. Sehingga beralasan untuk dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan lebih lanjut.

II.07. ----- Bahwa boleh saja Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek perkara berada di dalam wilayah Kota Medan dan tidak dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang.

----- Bahwa sekiranya benar tanah objek perkara berada di dalam wilayah Kota Medan dan tidak dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang, namun tidak lantas berarti tanah objek perkara berada di luar atau tidak merupakan bagian dari **Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I.**

----- Bahwa telah disebutkan di muka, bahwa seluruh areal perkebunan Tergugat I pada mulanya adalah berada dibawah NV. Van Deli Maatschappij (Deli Planters Vereniging) yang membentang **antara Sei Wampu di Kabupaten Langkat sampai Sei Ular di Kabupaten Deli Serdang**, seluas ± 250.000 Ha sebagaimana dituangkan dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Agr.12/5/14 tanggal 28 Juni 1951.

----- Bahwa dengan demikian terjadinya perubahan wilayah tanah objek perkara, adalah dikarenakan pemekaran Kota Medan yang semula merupakan bagian wilayah Kabupaten Deli Serdang, sebagaimana Penggugat

Halaman 31 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



sendiri secara gentle mengakuinya dalam surat gugatannya halaman 10 angka 29 s/d 33.

----- Bahwa oleh sebab itu, maka dalil gugatan Penggugat tentang wilayah letak tanah tersebut tidak dapat dijadikan alasan hukum untuk meligitimasi dan atau melegalisasi iktikad buruk Penggugat dalam **"membeli"** dan atau **mengusahai** tanah objek perkara tersebut. Oleh karena itu dalil gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan lebih lanjut.

II.08. ----- Bahwa mengacu pada segala uraian sebagaimana tersebut pada butir II.03 s/d II.07 di atas, maka perbuatan Tergugat I yang mempertahankan hak atas tanah objek perkara dari klaim dan atau penguasaan Penggugat, serta perbuatan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor 087/SAS &REK/VII/2019 (*vide : surat gugatan Penggugat, halaman 10 angka 28*), adalah merupakan perbuatan **'rechtmatige'** dan sama sekali tidak **'onrechtmatige'**.

Berdasarkan segala uraian di atas, maka **gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum**, dan oleh karenanya telah cukup alasan faktual dan yuridis bagi Pengadilan Negeri Medan untuk **menolak seluruh gugatan Penggugat** atau setidaknya menyatakan surat gugatan Penggugat **tidak dapat diterima (niet ontvankelijke)**.

#### DALAM RECONVENTIE

1. ----- Bahwa segala apa yang telah Penggugat dr/Tergugat I dc. kemukakan dalam jawaban conventie, sepanjang relevant dengan gugatan reconventie Penggugat dr/ Tergugat I dc. ini, mohon kiranya diberlakukan juga dan dianggap telah tercantum – mutatis mutandis – di bawah ini.
2. ----- Bahwa dalam jawaban conventie telah Penggugat dr/Tergugat I dc. formulasikan pada pokoknya **bahwa tanah objek perkara adalah kepunyaan Penggugat dr/ Tergugat I dc. atas dasar Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 171/Kel. Simalingkar A tanggal 07-08-2009 atas nama Tergugat I jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tanggal 06 Februari 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha Atas Tanah Terletak Di Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara.**
3. ----- Bahwa akan tetapi meskipun Penggugat dr/Tergugat I dc. memiliki alas hak yang sah atas tanah objek perkara conventie, namun



Tergugat dr/Penggugat dc. tetap mengklaim bahwa tanah objek perkara conventie adalah merupakan milik Tergugat dr/Penggugat dc. atas dasar “hak milik”. Padahal tidak ternyata tanah objek perkara conventie telah mendapat legitimasi dari Pemerintah cq. Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B Plus) Sumatera Utara sebagai tanah “hak milik” Tergugat dr/Penggugat dc. Selain daripada itu “alas hak” Tergugat dr/Penggugat dc. atas tanah objek perkara conventie tersebut sama sekali tidak terdaftar pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Bahkan sesungguhnya Tergugat dr/Penggugat dc. tidak memiliki alas hak apapun atas tanah objek perkara conventie tersebut karena surat – surat yang diproklamirkan Tergugat dr/Penggugat dc. sebagai alas haknya atas tanah objek perkara conventie tersebut adalah bukan merupakan ‘alas hak atas tanah produk administratif dari institusi pertanahan yang berwenang’.

4. ----- Bahwa ternyata perbuatan Tergugat dr/Penggugat dc. tidak hanya sebatas mengklaim tanah objek perkara conventie tersebut sebagai milik Tergugat dr/Penggugat dc., tetapi telah pula menguasai bahkan menjadikan tempat pemakaman umum (kuburan), bahkan lebih jauh dan keterlaluan lagi telah menggugat Penggugat dr/Tergugat I dc. sebagaimana dimaksud dalam perkara conventie.

5. ----- Bahwa berdasarkan segala apa yang telah Penggugat dr/Tergugat I dc. kemukakan di atas, maka telah ternyata bahwa Tergugat dr/Penggugat dc. telah melanggar prinsip *ketelitian, kecermatan, kehati – hatian dan iktikad baik* dalam mengajukan gugatan conventie terhadap Penggugat dr/Tergugat I dc., yang dalam perkembangan hukum onrechtmatige dikualifisir sebagai perbuatan misbruik van processrecht.

6. ----- Bahwa akibat perbuatan – perbuatan Tergugat dr/Penggugat dc. tersebut telah menimbulkan kerugian **materil** dan **moril** bagi Penggugat dr/Tergugat I dc. sebagai berikut :

06.1. **Kerugian Materil.**

I. Kerugian berupa uang sewa atas tanah objek perkara conventie sebesar Rp.10.000,00 (seribu rupiah) per meter<sup>2</sup> perhari, terhitung selama 5 tahun (sejak tahun 2015 s/d tahun 2020) = Rp.10.000,00 x 128.532 m<sup>2</sup> x 1.825 hari = Rp.1.285.320,00 x 1.825 hari =



**Rp.2.345.709.000,00 (dua miliar tiga ratus empat puluh lima juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah).**

II. Biaya jasa Advokat/Penasihat Hukum guna efektif dan efisiennya pembelaan diri Penggugat dr/Tergugat I dc. dalam perkara conventie tersebut maupun untuk suksesnya gugatan reconventie Penggugat dr/ Tergugat I dc. ini. Untuk itu Penggugat dr/Tergugat I dc.dibebani biaya berupa :

II.a. **honorarium** sebesar **Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah)** (vide : bukti T.I – 03.); ditambah (+)

II.b. **successfull fee** Advokat/Penasihat Hukum sebesar **Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah)** sebagai satu kewajiban kontraktual kepada kuasa hukum Penggugat dr/Tergugat I dc. (vide : Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang – Undang No.18 Tahun 2003 tentang Advokat), yang kesemua itu **telah diketahui atau setidaknya – tidaknya patut diduga** oleh Tergugat dr/Penggugat dc.

06.2. **Kerugian Moril.**

Perbuatan – perbuatan Tergugat dr/Penggugat dc. tersebut **sungguh sangat memperlakukan dan merusak reputasi** Penggugat dr/Tergugat I dc. selaku **Badan Usaha Milik Negara** di tengah – tengah masyarakat, yang pemulihannya tidak dapat didekati dengan apapun, akan tetapi dipandang mendekati rasa keadilan hukum dan rasa keadilan umum bila secara **relatif – subjektif** dinilai dengan uang sebesar **Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).**

Total kerugian **materil** dan **moril** Penggugat dr/Tergugat I dc. seluruhnya (06.1. + 06.2.) adalah = (Rp.2.345.709.000,00 + Rp.100.000.000,00 + Rp.100.000.000,00) + Rp.10.000.000.000,00 = Rp.2.545.709.000,00 + Rp.10.000.000.000,00 = **Rp.12.545.709.000,00 (dua belas miliar lima ratus empat puluh lima juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah).**

07. ----- Bahwa bertolak dari segala uraian di atas, maka **perbuatan – perbuatan Tergugat dr/Penggugat dc. tersebut**, adalah merupakan **perbuatan melawan hukum.**

08. ----- Bahwa oleh sebab itu sudah selayaknyalah Penggugat dr/Tergugat I dc. menuntut supaya Tergugat dr/Penggugat dc. dihukum untuk mengganti tunai seluruh kerugian Penggugat dr/Tergugat I dc. yang diuraikan pada posita gugatan reconventie angka 06 di atas.



09. ----- Bahwa terdapat petunjuk dan karenanya Penggugat dr/Tergugat I dc. sangat khawatir, bahwa Tergugat dr/Penggugat dc. berupaya untuk menyembunyikan/ memindahtangankan harta kekayaannya dengan maksud menghindarkan gugatan reconventie Penggugat dr/Tergugat I dc. ini. Oleh sebab itu seyogianyalah Pengadilan Negeri Medan melakukan penyitaan terhadap harta kekayaan Tergugat dr/Penggugat dc. baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang rinciannya segera Penggugat dr/Tergugat I dc. ajukan secara tersendiri pada kesempatan yang akan datang.

10. ----- Bahwa gugatan reconventie ini didasarkan pada bukti – bukti yang sah dan sempurna serta cukup menurut hukum. Oleh sebab itu patut dan adil bila Pengadilan Negeri Medan menyatakan putusan dalam perkara reconventie ini dapat dijalankan secara terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad).

Berdasarkan segala fakta dan peristiwa hukum di atas, selanjutnya mohon agar sudilah kiranya Pengadilan Negeri Medan memberikan putusan dalam perkara reconventie ini sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

- I. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan reconventie Penggugat dr/Tergugat I dc.
- II. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara reconventie ini.

**III.** Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dc. telah melakukan **perbuatan melawan hukum** terhadap Penggugat dr/Tergugat I dc.

**IV.** Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum atau batal menurut hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum alas hak Tergugat dr/Penggugat dc., yaitu:

IV.01. Surat Keterangan Nomor : 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 tanggal 28 Agustus 2013.

IV.02. Surat Keterangan Nomor : 593.2/16/SKT/0121/VIII/2013 tanggal 28 Agustus 2013.

IV.03. Surat Keterangan Nomor : 593.2/17/SKT/0121/VIII/2013 tanggal 28 Agustus 2013.

IV.04. Surat Keterangan Nomor : 593.2/18/SKT/0121/VIII/2013 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Agustus 2013.

- IV.05. Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Kerugian terdaftar dengan Nomor : 301/LEG/MTT/XI/2013 tanggal 14 November 2014.
- IV.06. Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Kerugian terdaftar dengan Nomor : 302/LEG/MTT/XI/2013 tanggal 14 November 2014
- IV.07. Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Kerugian terdaftar dengan Nomor : 303/LEG/MTT/XI/2013 tanggal 14 November 2014.
- IV.08. Surat Perjanjian Pelepasan Hak – Hak Atas Tanah Legalisasi Nomor : 4344/Leg/VII/2015 tanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, SH, Mkn.
- V. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dc. dan orang lain yang mendapat hak dari atau menguasai karena Tergugat dr/Penggugat dc. untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dr/Tergugat I dc. dalam keadaan baik dan bebas dari beban apapun serta kosong tidak terkecuali dari kuburan yang ditempatkan oleh atau karena Tergugat dr/Penggugat dc. Bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- VI. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dc. untuk mengganti tunai seluruh kerugian Penggugat dr/Tergugat I dc. yang disebutkan pada posita gugatan reconventie angka 06 di atas.
- VII. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dc. untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari apabila Tergugat dr/Penggugat dc. lalai melaksanakan petitum point V di atas terhitung sejak putusan perkara ini beroleh kekuatan hukum tetap.
- VIII. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad).
- IX. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dc. untuk membayar ongkos perkara reconventie ini.

## **SUBSIDIAIR :**

Halaman 36 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



-----Ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat-II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. Terdapat pihak lain yang terlibat tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara (*Plurium Litis Consortium Exceptie*)**

1. Bahwa dalam posita gugatan angka 1 disebutkan bahwa Penggugat memiliki bidang tanah dengan total keseluruhan seluas  $\pm$  128.532 m<sup>2</sup> terdiri dari 7 bidang tanah yang keseluruhannya diperoleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah di legalisasi Nomor 4344/Leg/VII/2015 tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, SH, M.Kn antara Penggugat dengan Bangkit Sitepu dan diperkuat dengan Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah dan Surat Keterangan Tidak Ada Silang Sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sidomulyo, Kec. Medan Tuntungan.
2. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut, terdapat adanya pihak lain yang melakukan perbuatan hukum pelepasan hak dengan Penggugat yaitu Sdr. Bangkit Sitepu selaku pihak yang sebelumnya mengaku memiliki hak maupun Sdr. Belahim, SH. M.Kn, Notaris yang melegalisasi perjanjian peralihan hak, namun tidak ikut ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
3. Bahwa perlunya ditarik pihak lain yang terkait dengan objek perkara yang dipermasalahkan merupakan sesuatu yang diwajibkan secara hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 116, yang menyatakan :

*"Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh Pembeli, harus ikut ditarik sebagai Tergugat". Prinsip Umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh Tergugat dari pihak ketiga :*

- *Ketentuan ini pada dasarnya bersifat imperatif atau bersifat memaksa.*
- *Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang.*



"Kekeliruan mengenai pihak, bisa juga berbentuk plurium litis consortium, yaitu gugatan kurang pihak. Yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.")

4. Berdasarkan uraian fakta yuridis tersebut di atas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## B. Gugatan Salah Alamat (*Error in Persona*)

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 36 mendalilkan bahwa ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* dikarenakan tugas dan fungsi Tergugat II untuk mengawasi pengelolaan barang milik negara. Bahwa Tergugat II dianggap lalai tidak melaksanakan tugas dan fungsinya sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat sehingga dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Para Penggugat kemudian mengutip ketentuan Pasal 657 Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugan dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara untuk menyatakan bahwa Tergugat II bertanggungjawab atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

2. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangat tidak tepat dan didasarkan pada pemahaman yang keliru mengenai tugas dan fungsi Kementerian BUMN. Bahwa pengutipan ketentuan Pasal 657 Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tersebut tidak relevan dengan perkara *a quo*. Selengkapnya ketentuan Pasal 657 yaitu sebagai berikut:

Pasal 657:

"Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 656, Kementerian Badan Usaha Milik Negara menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan dan penetapan kebijakan di bidang pembinaan badan usaha milik negara;
- b. koordinasi dan sinkronisasi pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan badan usaha milik negara;
- c. **pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Badan Usaha Milik Negara; dan**



*d. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan  
Kementerian Badan Usaha Milik Negara*

Pasal 657 huruf c tersebut mengatur mengenai fungsi dari Kementerian BUMN yaitu melakukan pengelolaan terhadap BMN/Kekayaan *Negarayang* menjadi tanggungjawab Kementerian BUMN yaitu misalnya aset tanah dan bangunan Gedung Kementerian BUMN, aset-aset dalam kantor Kementerian BUMN dll.

3. Terkait dengan tanggungjawab hukum Menteri BUMN terhadap tindakan hukum BUMN sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat angka 39, perlu kami jelaskan terlebih dahulu mengenai kedudukan, tugas dan fungsi dari Tergugat II secara ringkas, yaitu sebagai berikut:

a. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ("**UU PT**") dan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara ("**UU BUMN**") diatur bahwa organ Perseroan terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), Direksi dan Dewan Komisaris.

Pasal 13 UU BUMN:

*"Organ Persero adalah RUPS, Direksi, dan Komisaris".*

Pasal 1 angka 2 UU PT:

*"Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi, dan Dewan Komisaris".*

b. Bahwa dalam BUMN yang berbentuk Persero, kedudukan Menteri BUMN adalah sebagai RUPS dalam hal kepemilikan negara pada BUMN tersebut 100% atau sebagai Pemegang Saham dalam hal kepemilikan negara pada BUMN tersebut kurang dari 100%.Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UU BUMN yang berbunyi:

*"Menteri bertindak selaku RUPS dalam hal seluruh saham Persero dimiliki oleh negara dan bertindak selaku pemegang saham pada Persero dan perseroan terbatas dalam hal tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh negara".*

c. Berdasarkan pengaturan mengenai pembagian wewenang dari setiap organ perseroan sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa RUPS memiliki kewenangan terkait hal-hal yang bersifat strategis bagi kelangsungan Perseroan yang diatur secara tegas dalam UU tersebut, sedangkan hal-hal yang menyangkut aspek operasional/manajerial perusahaan merupakan kewenangan



Direksi, sedangkan aspek pengawasan dan pemberian nasehat dilaksanakan oleh Dewan Komisaris.

d. Mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perseroan terbatas, maka terdapat perbedaan kedudukan antara Direksi PTPN II dengan Menteri BUMN, dimana masing-masing mempunyai tugas dan wewenang masing-masing yang tidak dapat dicampurkan satu sama lain.

Bahwa berdasarkan uraian mengenai kedudukan dan tugas dari Tergugat II tersebut di atas, maka terdapat batas-batas mengenai tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Direksi BUMN yang perlu menjadi perhatian dari Menteri BUMN dalam kedudukannya selaku Pemegang Saham yaitu terkait dengan aksi korporasi yang memerlukan persetujuan Pemegang Saham, sedangkan terkait dengan operasional/manajerial perusahaan merupakan wilayah kewenangan dari Direksi.

**C. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel Execeptie*)**

1. Memperhatikan dalil-dalil mengenai PMH yang dituduhkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka dapat kami tanggapi bahwa dalil-dalil terkait dengan PMH yang dituduhkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II **sangat tidak sesuai dengan konsepsi mengenai PMH.**
2. Para Penggugat dalam posita angka 36, angka 37 dan angka 38 pada intinya menarik Tergugat II karena dianggap seharusnya Tergugat II memperhatikan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh BUMN dalam hal ini PTPN II agar tidak keliru dan merugikan Para Penggugat. Selanjutnya dalam Posita gugatan angka 7 menyatakan bahwa perbuatan hukum Tergugat II adalah PMH (*onrechmatige daad*) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: "*Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian untuk mengganti kerugian*". Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan dalil-dalil Penggugat, maka dapat diketahui bahwa semua unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara



tersebut tidak terpenuhi, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menunjukkan bahwa dalam hal bagaimana atau ketentuan hukum/norma hukum mana yang dilanggar oleh Menteri BUMN sehingga perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa apabila benar (*quad non*) telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, maka harus dipenuhi adanya unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat yang kemudian merugikan Penggugat. Bahwa perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPdata, apabila terpenuhinya adanya unsur kesalahan (*schuldelement*) dari perbuatan tersebut. Karena itu, tanggungjawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggungjawab dalam Pasal 1365 KUHPdata. Dalam Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat unsur kesalahan tersebut tidak dijelaskan secara lengkap.

4. Bahwa Tergugat II membantah dalil para Penggugat halaman 19 angka 48 yang menyatakan bahwa Tergugat II cenderung lepas tangan atas apa yang dilakukan oleh Tergugat I mengingat Tergugat II memiliki data-data setiap aset-aset yang dimiliki oleh setiap perusahaan tersebut karena hal itu akan berpengaruh didalam pemberian modal negara didalam pengembangan perusahaan. Bahwa benar Tergugat II memiliki data asset pada BUMN, namun bukan berarti Tergugat II ikut campur dalam pengelolaan asset tersebut, karena tindakan pengelolaan asset yang sah secara hukum tercatat sebagai asset BUMN dilakukan oleh Direksi. Justru Tergugat II mengkhawatirkan adanya upaya pengambilalihan asset PTPN II oleh Penggugat melalui cara-cara pengajuan gugatan ke pengadilan sebagaimana gugatan a quo berpotensi menjadi hilangnya asset/Kekayaan Negara yang Dipisahkan tersebut. Untuk itu kami mohon menjadi perhatian serius dari Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, kehati-hatian serta mempertimbangkan kepentingan yang lebih luas dalam memeriksa dan memutus perkara a quo.

5. Bahwa apabila benar (*quad non*) terdapat kerugian yang dialami oleh Penggugat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II, maka

Halaman 41 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



hal tersebut tentunya bukan disebabkan oleh tindakan tertentu yang dilakukan oleh Tergugat II karena memang tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga sangat tidak tepat apabila Tergugat II ikut bertanggung jawab atas sesuatu yang tidak dilakukan oleh Tergugat II.

6. Bahwa selain hal tersebut di atas, setelah mencermati keseluruhan gugatan yang ditujukan kepada TergugatII, kami tidak dapat memahami mengapa dan dalam hal apa dan tindakan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian, maka tidak terdapat hubungan yang relevan antara posita maupun petitum gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatantidak jelas/kabur (*Obscuur Libel Execeptie*) sehingga tidak dapat diteruskan atau gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onntvankelijk Verklaard*).

#### **D. Eksepsi bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa Para Penggugat dalam Positanya angka 41 mempermasalahkan lokasi tanah dalam Sertifikat HGU No. 171 Tahun 2009 yaitu di daerah Kabupaten Deli Serdang, bukan di daerah Kota Medan, sedangkan menurut Para Penggugat obyek sengketa berada di daerah Kota Medan.

2. Selanjutnya, dalam Petitum gugatan angka 9, Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa objek perkara *a quo* tidak masuk dalam Sertifikat Hak Guna Usaha No. 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat I Nomor 087/SAS&REK/VII/2019.

3. Bahwa Sertifikat Hak Guna Usaha nomor 171 Tahun 2009 pada dasarnya merupakan suatu ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat Tata Usaha Negara ("TUN") yang bersifat kongkrit, individual dan final yang memenuhi kriteria sebagai suatu Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU Peradilan TUN”) yang menyatakan bahwa Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

4. Sedangkan yang dimaksud dengan Sengketa TUN menurut Pasal 1 angka 10 UU Peradilan TUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang TUN antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat TUN, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan TUN, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat ditarik adanya tiga unsur yang merupakan kompetensi absolut dari peradilan TUN, yaitu:

- a. Sengketanya merupakan sengketa dalam bidang TUN;
- b. Antara orang atau badan hukum perdata dengan badan hukum atau pejabat TUN;
- c. Ada suatu keputusan TUN yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN.

6. Bahwa yang dimaksud dengan sengketa TUN adalah sengketa dalam bidang TUN adalah sengketa dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah oleh badan atau pejabat TUN sebagai akibat dari pelaksanaan fungsi administrasi negara. Dalam konteks gugatan penggugat, dimana penggugat mempermasalahkan lokasi lahan obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Usaha nomor 171 Tahun 2009 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, maka persoalan dimaksud memenuhi unsur perkara TUN yang merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan TUN.

7. Selain itu, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, terhadap tindakan administrasi dari pemerintah/pejabat negara, apabila ada pihak-pihak yang merasa keberatan atas tindakan/kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah, maka dapat dilakukan upaya administratif terlebih dahulu kepada pemerintah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun

Halaman 43 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU Administrasi Pemerintahan”) yang menyatakan:

*“Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat Pemerintahan yang menetapkan dan/ atau melakukan Keputusan dan/ atau Tindakan”.*

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka keberatan Penggugat atas adanya perbedaan letak tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGU 171 Tahun 2009 diajukan ke Pengadilan TUN (kompetensi absolut), sehingga dengan demikian PN Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## II. DALAM POKOKPERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas adalah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan TergugatII menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.

2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah bidang tanah yang terletak di wilayah Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan milik Para Penggugat dengan total luasan seluas ± 128.532 m<sup>2</sup> terdiri dari 7 bidang tanah.

3. Bahwa pengakuan hak atas tanah oleh Para Penggugat didasarkan atas Perjanjian Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah di legalisasi Nomor 4344/Leg/VII/2015 tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, SH, M.Kn antara Penggugat dengan Bangkit Sitepu yang dalam surat gugatannya tidak terdapat penjelasan mengenai asal-muasal alas hak dari pihak lain tersebut.

4. Bahwa Para Penggugat menyatakan bahwa atas surat ganti kerugian tersebut diperkuat dengan keterangan Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan.

5. Bahwa fakta hukum atas tanah obyek sengketa (dan juga diakui oleh Para Penggugat) telah terbit alas hak yang diakui oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berupa Hak Guna Usaha No. 171 atas nama PT Perkebunan Nusantara II.

Halaman 44 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



6. Berkenaan dengan perolehan hak yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana angka 4 tersebut di atas tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan. Perlu kami sampaikan bahwa sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terkait dengan hak atas tanah diatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 16

(1) *Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:*

- a. *Hak milik;*
- b. *Hak guna usaha;*
- c. *Hak guna bangunan;*
- d. *Hak pakai;*
- e. *Hak sewa;*
- f. *Hak membuka tanah*
- g. *Hak memungut hasil hutan;*
- h. *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.*

Pasal 53

(1) *Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.*

(2) *Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.*

Bahwa sesuai ketentuan UUPA tersebut, **maka untuk hak lahan perkebunan adalah Hak Guna Usaha (HGU)**, yang mana atas HGU tersebut tidak dimiliki oleh Para Penggugat, namun dimiliki secara sah dan sesuai ketentuan yang berlaku oleh dan atas nama PT Perkebunan Nusantara II yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang menerbitkan hak atas tanah dalam hal ini Kementerian **Agraria dan Tata Ruang/KepalaBadan Pertanahan Nasional**.

7. Bahwa dalam dalil Penggugat yang menerangkan bahwa



perolehan lahan obyek sengketa oleh Penggugat didasarkan atas SuratGanti Kerugian dengan pihak lain yang dikuatkan dengan keterangan pejabat lurah setempat **merupakan bukti yang tidak dan tidak diakui oleh hukum** dan patut menjadi pertanyaan mengenai atas dasar apa pihak lain tersebut mengaku memiliki hak di atas tanah HGU milik PTPN II dan atas dasar Kepala Kelurahan Setempat menerbitkan surat keterangan dimaksud.

8. Bahwa selain itu, dasar kepemilikan oleh Penggugat yang dikuatkan dengan Surat dari Kepala Kelurahan setempat tidak sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 UUPA. Adapun ketentuan Pasal 19 UUPA mengatur sebagai berikut:

Pasal 19

*(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

*(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan **Menteri Agraria**.*

*(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut diatur bahwa yang berwenang mengeluarkan sertifikat tanah adalah **Menteri Agraria**, serta secara jelas PT Perkebunan Nusantara II telah memiliki sertifikat HGU atas tanah tersebut (halmana juga diakui sendiri oleh Penggugat dalam Gugatannya angka 41-**pengakuan adalah bukti yang sempurna**).



9. Dalam gugatannya Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kec. Medan Tuntungan (Petitum No. 3 sd 8) tersebut, **maka secara a contrario Penggugat mengakui bahwa alas hak yang dimilikinya tersebut adalah lat bukti yang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.** Adanya permohonan pengakuan kebasahan Surat Keterangan Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah pada obyek sengketa tersebut melalui Lembaga Peradilan menurut kami merupakan bentuk **legalisasi perolahan hak atas tanah BUMN yang juga merupakan Kekayaan Negara yang Dipisahkan melalui cara-cara melawan hukum melalui Lembaga Peradilan.**

### III. PERMOHONAN PUTUSAN MAJELIS HAKIM

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan tersebut di atas, berkenankan kami Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat merupakan bagian dari asset/milik/PTPN II berdasarkan Lahan HGU 171.
2. Menyatakan bahwa surat keterangan atau bukti apapun yang dimiliki oleh Para Penggugat adalah tidak sah/tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum.
3. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum  
atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat-I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di



dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

2. Bahwa benar Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 171 tahun 2009 terdaftar atas nama PT. Perkebunan Nusantara II berkedudukan di Tanjung Morawa yang diterbitkan pada tanggal 27 Agustus 2009 terletak di Desa Simalingkar A, Kabupaten Deli Serdang dengan surat ukur Nomor 170/Simalingkar A/2009 seluas 608,85 Ha;

3. Bahwa penerbitan Hak Guna Usaha Nomor 171/Simalingkar A didasarkan kepada Surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 06 Februari 2004 Nomor : 10/HGU/BPN/2004 tentang Pemberian Hak Guna Usaha yang terletak di Kabupaten Deli Serdang;

4. Bahwa pemberian Hak Guna Usaha Nomor 171/Simalingkar A telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pengelola, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Demikian Jawaban dari Turut Tergugat I, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan lebih lanjut terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat-II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas dan tidak dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT II terhadap Para Penggugat atau setidaknya alasan secara hukum.

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat jelas adalah ***Obscuur Libel*** dan diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai

Halaman 48 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

## 2. Tentang Gugatan Para Penggugat Prematur Mengikutsertakan Turut Tergugat II sebagai Pihak (*Exeptio Dilatoris*)

- Bahwa diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Para Penggugat pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;
- Bahwa seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang telah melakukan *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum) terhadap Para Penggugat ;
- Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI terkait melanggar ketentuan – ketentuan sebagaimana disebutkan dalam gugatan Para Penggugat, sehingga **gugatan Para Penggugat mengikutkan TURUT TERGUGAT II dalam perkara ini adalah prematur dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak.**”

## 3. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat halaman 4 poin 3 menyatakan pada pokoknya “bahwa 7 (tujuh) bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Bangkit Sitepu yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 tertanggal 4 (empat) Desember 2013 yang dibuat dihadapan **NOTARIS BELAHIM, SH, Mkn ;**



- Dengan demikian Para Penggugat seharusnya mengikut sertakan **NOTARIS BELAHIM, SH, Mkn** sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 5 poin 8 menyatakan pada pokoknya **“Bahwa Para Penggugat telah terpenuhi unsur-unsur pembeli beritikad baik, sehingga Para Penggugat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik”** adalah keliru, penjelasan tentang Itikad Baik diatur dalam **surat Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1756/15.1/IV/2016 tanggal 14 April 2016, perihal: Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, definisi Itikad Baik** sebagaimana dibuktikan sebagai berikut :
  - a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai/tidak dalam sengketa ;
  - b. Tidak termasuk sebagai aset pemerintah atau Pemerintah Daerah ;
  - c. Tidak termasuk dalam kawasan hutan ;
4. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 8 poin 21 menyatakan yang pada pokoknya **“Bahwa dilokasi yang berdekatan dengan objek perkara a quo tersebut. Turut Tergugat II telah melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik, karenanya menunjukan objek perkara a quo berada di wilayah Kota Medan”** adalah tidak jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan secara



rinci tentang Jenis Hak, Nomor, Letak Sertipikat terkait Sertipikat Hak Milik yang telah terbit di daerah tersebut;

5. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 9 poin 25 menyatakan yang pada pokoknya “Bahwa Tergugat I tidak tepat mengirimkan surat pemberitahuan pembersihan lahan tersebut dikarenakan terhadap objek perkara a quo **sudah menjadi hak milik Penggugat** sesuai Perjanjian Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah di Legalisasi Nomor 4344/Leg/VII/2015 tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, S.H, M.H”. Pernyataan Penggugat yang menyatakan “sudah menjadi hak milik Penggugat” adalah keliru karena tidak sesuai dengan **Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997** yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan Jo. Pasal 4 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertifikat Hak Atas Tanah.

6. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 9 poin 27 menyatakan yang pada pokoknya “**Bahwa objek perkara a quo merupakan milik Tergugat I yang masuk bagian dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I**”. Berdasarkan dalil gugatan tersebut, sangat jelas bahwa Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 tidak diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dan bukanlah kewenangan daripada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

### III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

- 1.Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara :

Halaman 51 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat-III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Tentang gugatan Penggugat kurang pihak

- Bahwa Penggugat dalam perkara a quo pada dasarnya mendalilkan telah memperoleh tanah objek perkara a quo dari Bpk. Bangkit Sitepu berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 15 tanggal 14 Desember 2013. (vide. posita gugatan halaman 4 angka 2).

Lebih lanjut, pada dalil lain : Penggugat mendalilkan bahwasanya Tergugat I telah memberi surat surat pembersihan objek perkara terhadap Hj. Ratna Sitepu, S.H., yang merupakan ahli waris dari Bangkit Sitepu. (vide. Posita gugatan halaman 9 angka 24).

- Bahwa dengan mencermati para pihak dalam bagian identitas Tergugat maupun para Turut Tergugat perkara a quo dan dihubungkan dengan uraian peristiwa hukum pada bagian posita gugatan a quo, maka telah terdapat ketidaksempurnaan sebagai subjek hukum yang dijadikan pihak dalam perkara a quo dengan peristiwa hukum yang terjadi tersebut.

Dalam hal ini tidak ada dilibatkannya sebagai pihak dalam perkara a quo terhadap para pemilik tanah asal objek perkara a quo maupun Hj. Ratna Sitepu, S.H., tersebut. Padahal para pemilik tanah asal sangatlah urgen dan bersifat mendasar dalam perkara a quo untuk menjelaskan duduk permasalahan hukum sebenarnya terkait riwayat perolehan tanah objek perkara a quo.

- Bahwa terlebih lagi menurut Penggugat tentang keberadaan tanah objek perkara a quo semula merupakan termasuk wilayah Deli Serdang yang kemudian dengan adanya perluasan wilayah maka termasuk menjadi wilayah Kota Medan. Sehingga dengan demikian



sangat urgen terhadap pemilik tanah asal tersebut untuk dijadikan sebagai pihak.

- Bahwa dengan tidak dilibatkannya pemilik tanah asal maupun Hj. Ratna Sitepu, S.H., tersebut maka gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna sehingga sangat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (NO).

Berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan tersebut di atas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

2. Tentang gugatan kabur dan tidak jelas (*obscure libels*).

a. Ketidakjelasan tentang objek perkara

Bahwa Penggugat dalam perkara a quo mendalilkan memiliki tanah sebanyak 7 (tujuh) bidang tanah dengan luas keseluruhannya 128.532 M2 yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Lurah Sidomulyo – maupun Surat Pernyataan Melepas Penguasaan Tanah Dengan Ganti Rugi. (vide. Posita halaman 3 angka 1).

Bahwa Penggugat juga mendalilkan memperoleh tanah objek perkara a quo sesuai Perjanjian Pelepasan Hak-Hak atas tanah dilegalisasi tertanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Belahim, S.H., Mkn., (vide. Posita gugatan halaman 4 angka 3).

- Bahwa dari uraian dalil Penggugat tersebut diatas bersifat sangat tidak jelas dan kabur (*obscure libels*) karena Penggugat tidak menjelaskan dan tidak menguraikan secara cermat dan jelas mengenai letak dan batas-batas dari ke-7 (ke-tujuh) bidang tanah tersebut.

Padahal, seharusnya secara hukum Penggugat menjelaskan batas masing-masing bidang tanah tersebut maupun dari siapa (ic. Pemilik asal) tanah tersebut Penggugat peroleh. Hal ini untuk memperjelas tentang objek tanah berperkara tersebut sebenarnya.

b. Ketidakjelasan tentang kerugian Penggugat

Bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatan a quo juga mendalilkan tentang adanya kerugian yang dialami Penggugat yakni kerugian materil sebesar Rp.128.532.000.000,- serta kerugian immateril sebesar Rp.10.000.000.000,-. Sehingga total kerugian sebesar Rp.138.532.000.000,-



(cide. Posita gugatan halaman 15 angka 49 dan 50).

Bahwa terkait kerugian Penggugat tersebut diatas ternyata sangat tidak jelas/obscure dasar uraian dan rincian taksasi kerugian dari tanah objek perkara tersebut hingga muncul nilai kerugian materil maupun immateril tersebut.

Bahwa terlebih lagi ternyata dalam bagian petitum gugatan Penggugat angka 13 dan 14 ternyata tuntutan Penggugat atas kerugian materil menjadi sebesar Rp.172.046.000.000,- sedangkan kerugian immateril sebesar Rp.5.000.000.000,-

Dengan demikian Penggugat sangat tidak jelas/obscure libels dalam menyusun gugatan a quo sehingga konsekwensi hukum terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim ynag mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

B. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali sepanjang hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dalam jawaban a quo.
- Bahwa sepanjang hal-hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan dalam bahagian eksepsi tersebut diatas sepanjang terdapat korelasi hukumnya mutatis-mutandis dianggap telah termasuk dalam bahagian pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi lagi.
- Bahwa letak kelurahan Sidomulyo – Kecamatan Medan Tuntungan termasuk dalam wilayah Kota Medan (ic. Dahulu sebutan Kotamadya Medan) yang merupakan hasil pemekaran Kota Medan. Semula wilayah Sidomulyo masuk dalam wilayah dari kabupaten Deli Serdang sesuai Peraturan Pemerintah RI No. 22 tahun 1973.
- Bahwa akan tetapi perkara a quo terkait keberadaan Sertipikat Hak Guna Usaha (HGU) No. 171 tahun 2009 termasuk juga penentuan dalam batas-batas tanah dari HGU tersebut adalah merupakan kewenangan dari institusi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara / Kabupaten maupun Kota yang megurusi masalah pertanahan di wilayah Indonesia Khususnya wilayah Sumatera Utara.



Dengan demikian permasalahan hukum antara Penggugat terkait sengketa batas tanah HGU tersebut adalah merupakan masalah internal antara Penggugat dengan Tergugat I maupun pihak Badan Pertanahan dimaksud. (ic. Diluar kewenangan Turut Tergugat III).

Berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat III kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi majelis hakim yang mengadila perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya terhadap Turut Tergugat III atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat-IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. Tentang Kepemilikan Tanah Penggugat**

Bahwa penggugat dalam surat gugatannya point 1 hal. 3 menyebutkan ada memiliki bidang tanah dengan total keseluruhan 128.532 m2 terdiri dari 7 bidang tanah yang masing-masing bidang tanah seluas 19.736 m2 berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2013, bidang tanah seluas 19.734 m2 berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas 19.846 m2 berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT / 0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas 19.961 m2 berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas 19.961 m2 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 301/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, bidang tanah seluas 9.471 m2 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 302/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, dan bidang tanah seluas 19.823 m2 berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 303/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014.

Bahwa selanjutnya padahal. 8 point 19 terhadap objek perkara a quo penggugat juga telah menyetorkan Pajak Bumi dan Bangunan atas lahan yang dikuasai dan dimiliki oleh penggugat kepada turut tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bangunan yang telah dibayarkan oleh penggugat.

Bahwa turut tergugat IV ; terhadap hal ini menyampaikan jawaban tentang perubahan nomen klatur, Dinas Pendapatan Kota Medan telah berubah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang merupakan unsur penunjang urusan pemerintah dipimpin oleh Kepala Badan, berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota Medan melalui Sekretaris Daerah sesuai dengan peraturan Walikota Medan Nomor 27 Tahun 2017 tentang rincian tugas dan fungsi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Bahwa turut tergugat IV menyampaikan sesuai data yang ada terhadap objek perkara a quo atas nama penggugat belum pernah diterbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), tetapi diatas bidang tanah tersebut telah pernah diterbitkan SPPT PBB masing-masing atas nama :

- Sangapta Edison Saragih, NOP : 12.75.010.002.004-0181.0 Luas tanah 19.846 M<sup>2</sup>.
- Maret Sebayang, NOP: 12.75.010.002.004-0182.0 Luas tanah 19.846 M<sup>2</sup>.
- Indra S. Tarigan, NOP: 12.75.010.002.004-0183.0 Luas tanah 19.823 M<sup>2</sup>.
- Sudarmawan, NOP: 12.75.010.002.004-0184.0 Luas tanah 19.961 M<sup>2</sup>.
- Budi Pranata Surbakti, NOP: 12.75.010.002.004-0185.0 Luas tanah 19.961 M<sup>2</sup>.
- Teger Perangin-angin, NOP: 12.75.010.002.004-0186.0 Luas tanah 19.823 M<sup>2</sup>.
- Supriadi, NOP: 12.75.010.002.004-0187.0 Luas tanah 9.471 M<sup>2</sup>.

Dan terakhir pembayaran PBB tersebut diatas adalah tahun 2014.

Bahwa Turut Tergugat IV selanjutnya menambahkan sesuai undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Jo. Pasal 2 ayat 1 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 disebutkan dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dipungut pajak atas bumi dan / atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan / atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.

Bahwa sesuai yang tertulis pada lembar SPPT PBB; SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak, hal ini sejalan dengan undang-undang RI Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan, disebutkan :

- SPPT PBB merupakan dokumen yang berisi besaran utang atas pajak bumi dan bangunan yang harus dilunasi oleh wajib pajak pada

Halaman 56 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



waktu telah ditentukan.

- SPPT PBB sekedar menentukan besaran utang yang perlu dibayarkan subjek pajak terhadap objek pajaknya.
- SPPT PBB bukan merupakan kepemilikan objek pajak.

Demikian jawaban turut tergugat IV ini sampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan majelis dalam memutus perkara a quo dengan putusan yang seadil-adilnya (ex a quo at bono).

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat II ada menyangkut eksepsi kewenangan absolut, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara a quo, telah menjatuhkan **putusan sela** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat II tentang kompetensi Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan Persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga Putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah memutuskan tanggal 25 November 2020 Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn dengan amar sebagai berikut :

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

Dalam Konpensi;

Dalam Eksepsi;

- Menerima Eksepsi Tergugat – Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA;**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

**DALAM REKONPENSI;**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);



DALAM KONPENSI/REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.7.236.000,- (tujuh juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
- Membaca, Risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Medan tgl. 25 Nopember 2020 Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn yang telah dilaksanakan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Kuasa Hukum PT PN II, Staf BPN Deli Serdang masing-masing tanggal 18 dan 21 Desember 2020;
- Membaca, Risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Medan tgl. 25 Nopember 2020 Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn yang telah dilaksanakan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Staf Kantor Pertanahan Kota Medan, Kuasa Hukum Pemerintahan Kota Medan, Staf Pemerintahan Kota Medan Cq. Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan, Staf Pemerintahan Kota Medan Cq. Dinas Tata Ruang Tata Bangunan Kota Medan, Sekretaris Kelurahan Sidomulyo, Pemerintahan Kota Medan Cq. Walikota Medan Cq. Kecamatan Medan Tuntungan Cq. Kelurahan Sidomulyo masing-masing tertanggal 10 dan 28 Desember 2020;
- Membaca, Akta Banding Nomor :164/2020 dari Kuasa Penggugat yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tertanggal 08 Desember 2020;
- Membaca, Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 531/Pdt.G/2019/PN Mdn, yang telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding -I, II dan Tutut Tergugat/Turut Terbanding-I (Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) masing-masing tertanggal 16, 22 dan 26 Juli 2021;
- Membaca, Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 531/Pdt.G/2019/PN Mdn, yang telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan secara sah dan patut kepada Kantor Pertanahan Wilayah Sumatra Utara Cq. BPN Kota Medan, Dkk Kuasa Hukum mereka yang semula sebagai Turut Tergugat-II, III, IV, V dan VI / Turut Terbanding-II, III, IV, V dan VI masing-masing pada tanggal 8, 9 dan 15 Juli 2021;
- Membaca, Akta Tanda Terima Memori Banding Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

531/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 11 Februari 2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan masing-masing kepada Tergugat-I, II/ Terbanding-I, II dan Turut Tergugat-I/Tutut Terbanding-I, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam masing-masing pada tanggal 16, 22 dan 26 Juli 2021, dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding- II, III, IV, V, dan VI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan masing-masing melalui Kuasa Hukum mereka pada tanggal 9, 15 dan 21 Juli 2021;

- Membaca, Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 04 Agustus 2021 oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Medan, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 September 2021;

- Membaca, Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 04 Agustus 2021 oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Medan, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Turut Tergugat/Tutut Terbanding- II, III, IV, V dan VI masing-masing pada tanggal 3, 7 dan 10 September 2021;

- Membaca, Relas Pemberitahuan membaca berkas perkara Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan masing-masing kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Juli 2021, dan Kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding- II, III, IV, V dan VI masing-masing pada tanggal 8, 9, dan 15 Juli 2021;

- Membaca, Relas Pemberitahuan membaca berkas perkara Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam masing-masing kepada Tergugat/Terbanding-I, II dan Turut Tergugat-I/Turut Terbanding-I masing-masing pada tanggal 16, 22 dan 26 Juli 2021;

- Membaca, **Memori Banding** dari Penggugat/Pembanding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, cukup beralasan menurut hukum jika Penggugat/Pembanding mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo di Tingkat Banding berkenan kiranya menerima

Halaman 59 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



Permohonan Banding Penggugat/Pembanding serta mengadili dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

---MENGADILI---

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 531/Pdt.G/2019/PN.Mdn Tanggal 24 November 2020;

---MENGADILI SENDIRI---

**A. DALAM KONPENSI:**

**a. Tentang Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Terbanding/Tergugat I, II, dan Turut Terbanding/Turut Tergugat III, IV, VI Untuk Seluruhnya;

**b. Tentang Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek perkara seluas 128.532 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter kuadrat) yang terletak di Jalan Bunga Turi, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, merupakan tanah milik Pembanding/Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT/0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;
5. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT/0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;
7. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Hak Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Terdaftar dengan Nomor 301/LEG/MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;
8. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Hak



Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Terdaftar dengan Nomor 302/LEG/MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;

9. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Hak Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Terdaftar dengan Nomor 303/LEG/MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan;

10. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I dan Turut Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;

11. Menyatakan Objek Perkara seluas 128.532 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter kuadrat) tidak masuk dalam sertifikat Hak Guna Usaha No. 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat I No. 087/SAS& Rek/VII/2019;

12. Menghukum Terbanding/Tergugat I, Terbanding/Tergugat II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat I, Turut Terbanding/Turut Tergugat II, Turut Terbanding/Turut Tergugat III, Turut Terbanding/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding/Turut Tergugat V dan Turut Terbanding/Turut Tergugat V untuk patuh dan tunduk untuk putusan ini;

13. Menghukum Terbanding I/Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 172.046.000.000,- (seratus tujuh puluh dua milyar empat puluh enam juta rupiah);

14. Menghukum Terbanding I/Tergugat I untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

15. Menghukum Terbanding/Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan para Tergugat- memenuhi/melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

16. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*Uit Voer Baar Bij Voor Raad*);

17. Menghukum Terbanding I/Tergugat I untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini.



- Membaca, **Kontra Memori Banding** dari Penggugat/Pembanding yang pada pokoknya sebagai berikut :
1. -----Bahwa memori banding Pembanding pada pokoknya keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan yang amarnya menyatakan 'gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)' dengan pertimbangan hukum yang berbunyi sebagai berikut : -----
- Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Penggugat dalam gugatannya tidak jelas menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI kepada Penggugat dan juga tidak jelas hubungan perbuatan yang dilakukan Tergugat – Tergugat dengan petitum gugatan Penggugat tersebut, dean menurut hemat Majelis klaim yang dilakukan Tergugat I bukan kepada Penggugat melainkan kepada Ibu Hj. Ratna Sitepu, S.H. yang merupakan ahli waris dari Bangkit Sitepu. Dan Mejelis berpendapat bahwa dengan adanya klaim yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Ibu Hj. Ratna Sitepu, S.H. tidak ada hubungannya dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa akibat klaim tersebut mengakibatkan Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum dari Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terhadap objek perkara a quo karena menurut hemat Majelis untuk Penggugat mendapat kepastian hukum dari Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terhadap objek perkara a quo adalah didasarkan oleh alas hak Penggugat yang sah menurut hukum bukan karenanya adanya klaim dari Tergugat I kepada Ibu Hj. Ratna Sitepu, S.H.

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis setiap gugatan harus jelas menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat -Tergugat yang karena kesalahan Tergugat-Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena hal tersebut lah yang harus dibuktikan Penggugat di persidangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata menyatakan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak jelas



menguraikan kesalahan apa yang dilakukan Tergugat – tergugat yang mengakibatkan kerugian apa yang dialami Penggugat akibat perbuatan/kesalahan Tergugat – Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas telah terbukti Gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel), maka eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan diterima.

-----Bahwa alasan – alasan / keberatan – keberatan Pembanding sebagaimana tertuang dalam memori bandingnya, secara keseluruhan sama sekali tidak dapat dibenarkan, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dan putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah memenuhi motiveringsplicht yang cukup.

-----Bahwa lagi pula pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah tepat sesuai dengan aturan perundang – undangan yang berlaku, dan alasan – alasan keberatan Pembanding tersebut hanya merupakan perbedaan pendapat yang bersifat eenzijdig interpretatie yang bersumber dari imajinasi liar Pembanding, dan karenanya tidak dapat dipakai sebagai alasan keberatan pada pemeriksaan tingkat banding.

-----Bahwa oleh karenanya seluruh alasan keberatan Pembanding tersebut sama sekali tidak mempunyai dasar hukum.

2.-----Bahwa alasan keberatan Pembanding pada huruf C point 16 s/d 24 adalah merupakan alasan keberatan yang berinterrelasi erat dengan pokok perkara. Sedangkan putusan Pengadilan Negeri Medan adalah mengenai surat gugatan Pembanding yang bersifat vorm verzuim. Sehingga oleh karenanya alasan keberatan Pembanding pada huruf C point 16 s/d 24 tersebut tidak relevan dengan esensi dari pertimbangan hukum yang menjadi dasar Majelis Hakim a quo dalam menjatuhkan amar putusan yang menyatakan 'gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard)'.  
-----Bahwa oleh sebab itu seluruh alasan keberatan Pembanding pada huruf C point 16 s/d 24 tersebut tidak mempunyai dasar hukum untuk dipertimbangkan pada pemeriksaan tingkat banding dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan segala uraian di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut yang pada pokoknya menyatakan 'gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard)', adalah telah tepat dan benar menurut tata tertib beracara di forum peradilan perdata.



Bahwa oleh sebab itu putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara. Kecuali terhadap putusan dalam reconventie, seharusnya Pengadilan Negeri Medan menerima dan mengabulkan seluruh gugatan reconventie Penggugat dr/Tergugat I dc.

Bahwa oleh karena itu pada pemeriksaan tingkat banding ini, Penggugat dr/Tergugat I dc. memohon kepada Pengadilan Tinggi Medan untuk memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut sepanjang mengenai gugatan reconventie dengan menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh gugatan reconventie Penggugat dr/Tergugat I dc.

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dengan cermat dan seksama putusan Hakim Tingkat Pertama tanggal 25 Nopember 2020 Nomor 531/Pdt.G/2019/PN.Mdn, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dengan alasan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum dibawah ini;

#### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya mendalilkan Penggugat memiliki bidang tanah dengan total luas keseluruhan  $\pm 128.532 \text{ m}^2$  (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) terdiri dari 7 (tujuh) bidang tanah yang masing-masing bidang tanah seluas  $\pm 19.736 \text{ m}^2$  (Sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2013, bidang tanah seluas  $\pm 19.734 \text{ m}^2$  (Sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.846 \text{ m}^2$  (Sembilan belas ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.961 \text{ m}^2$  (Sembilan belas ribu Sembilan ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/0121/VIII/2013 pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.961$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu Sembilan ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 301/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, bidang tanah seluas  $\pm 9.471$  m<sup>2</sup> (Sembilan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 302/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, dan bidang tanah seluas  $\pm 19.823$  m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 303/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, keseluruhan Surat Keterangan tersebut dikeluarkan oleh Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan yang juga diketahui oleh Camat Medan Tuntungan, Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Bangkit Sitepu yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 tertanggal 4 (empat) Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Belahim, SH, Mkn.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II telah mengajukan Eksepsi tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Surat Kuasa Khusus dari Penggugat tertanggal 17 Juli 2019 tidak memenuhi syarat sebagaimana halnya sebuah Surat Kuasa Khusus.
2. Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikut sertakan pihak lain yang berhubungan dengan perkara.
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat karena Pengugat tidak memiliki kualitas sebagai Volle Eiginaar atas tanah obyek perkara.
4. Gugatan salah alamat (*Error In Persona*) Terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat II.
5. Gugatan Penggugat Tidak jelas / kabur karena tidak jelas menguraikan mengenai konsepsi dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mencermati semua Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat ternyata secara substansi telah bersinggungan dengan pokok perkara sehingga eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara dan secara khusus mengenai gugatan kabur / tidak jelas, setelah Pengadilan Tinggi membaca gugatan Penggugat tertanggal 31 Juli 2019, disamping secara jelas mencantumkan gugatannya sebagai gugatan tentang Perbuatan Melawan

Halaman 65 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum didalam posita gugatan Penggugat pun telah diuraikan secara jelas perbuatan masing-masing Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum, demikian pula petitum Penggugat juga telah menguraikan dengan jelas apa-apa tuntutan Penggugat terhadap adanya Perbuatan Melawan Hukum tersebut, akan tetapi karena ada tidaknya Perbuatan Melawan Hukum dari para Tergugat telah menyangkut pokok perkara maka hal tersebut akan dipertimbangkan berama-sama dengan pokok perkara pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa susunan materi eksepsi yang disampaikan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

## **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisi yang meminta agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih oleh Penggugat karena Tergugat I lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

Menimbang, bahwa putusan provisi dijatuhkan sebelum adanya putusan terhadap pokok perkara yang dimaksudkan agar Pengugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar jika harus menunggu putusan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jawab menjawab antara Penggugat dan para Tergugat Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya urgensi untuk menjatuhkan hukuman provisi karena putusan provisi baru bisa dilaksanakan kalau Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan sedangkan putusan terhadap pokok perkara belum dijatuhkan, sehingga dengan demikian maka tuntutan provisi dari Penggugat haruslah ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tertanggal 31 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya, mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim kepada ibu Hj. Ratna Sitepu, SH yang merupakan ahli waris dari Bangkit Sitepu, dan menyatakan objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat I yang masuk bagian dari Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I melalui surat Nomor 086/SAS&REK/VI/2019 tidak berdasar hukum yang mengakibatkan Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terganggu melakukan segala aktifitas di atas objek perkara *a quo* yang merupakan milik Penggugat ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* dikarenakan mengingat tugas dan fungsi Tergugat II untuk mengawasi pengelolaan barang milik negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 657 ayat (c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara. Bahwa Pasal 657 ayat (c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara menyatakan "*pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab kementerian BUMN*". Bahwa sudah sangat jelas seharusnya Tergugat II juga harus memperhatikan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam hal ini Tergugat I agar tidak keliru dan merugikan Penggugat. Bahwa sebelum Tergugat I mengklaim tanah objek perkara *a quo* termasuk dalam kawasan Sertifikat Hak Guna Usaha nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, seharusnya Tergugat II ikut serta melakukan pengecekan terhadap batas-batas yang menjadi objek kawasan Sertifikat Hak Guna Usaha nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I. Bahwa terhadap lalainya Tergugat II yang tidak melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 657 ayat (c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 Tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa Turut Tergugat I mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 Tahun 2009 sesuai wilayah hukum yang menjadi tugas dan kewenangan Turut Tergugat I yakni di daerah Kabupaten Deli Serdang dan bukan di daerah Kota Medan. Bahwa Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Bahwa salah satu fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ Badan Pertanahan Nasional

Halaman 67 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi "*Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah*". Bahwa Penggugat telah melakukan kewajiban dan administrasi terhadap Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V sebagai warga negara yang baik demi tercapainya suatu kepastian hukum terhadap objek perkara *a quo*, tetapi dengan adanya klaim yang dilakukan oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum dari Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V terhadap objek perkara *a quo*. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan menyatakan objek perkara *a quo* merupakan milik Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, tidak berdasar hukum sehingga perbuatan Tergugat I tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata.

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab antara Penggugat dan para Tergugat, khususnya Tergugat I maka yang perlu dipertimbangkan adalah bahwa Penggugat menyatakan memiliki hak atas tanah obyek perkara berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/15/5KT/0121/VIII/2013;

- Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah dengan total keseluruhan seluas  $\pm 128.532$  m<sup>2</sup> (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) terdiri dari 7 (tujuh) bidang tanah yang masing-masing bidang tanah seluas  $\pm 19.736$  m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2013, bidang tanah seluas  $\pm 19.734$  m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu tujuh ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.846$  m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.961$  m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/0121/VIII/2013 pada tanggal 28 Agustus 2018, bidang tanah seluas  $\pm 19.961$  m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu sembilan ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 301/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, bidang tanah seluas  $\pm 9.471$  m<sup>2</sup> (sembilan ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan

Halaman 68 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 302/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, dan bidang tanah seluas  $\pm 19.823 \text{ m}^2$  (Sembilan belas ribu delapan ratus dua puluh tiga meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 303/LEG/MTT/XI/2013 pada tanggal 14 November 2014, keseluruhan Surat Keterangan tersebut dikeluarkan oleh Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan yang juga diketahui oleh Camat Medan Tuntungan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Bunga Turi;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah PT.KAI;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Mion Sitepu, Maradona dan Layari Ginting.
- Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Bangkit Sitepu yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 tertanggal 4 (empat) Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Belahim, SH, Mkn.

yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-8, sedangkan Tergugat I mendalilkan mempunyai hak atas tanah obyek perkara, berdasarkan sertipikat Hak Guna Usaha No.171 Tahun 2009 yang terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 Februari 2004 Nomor 10/HGU/BPN/2004. (Bukti TI-I dan TI-2);

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang diajukan oleh kedua belah pihak selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dalil-dalil mana dari kedua belah pihak yang beralasan hukum serta didukung oleh bukti-bukti yang lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-8 ternyata bahwa dimasing-masing bukti tersebut menjelaskan bahwa tanah obyek perkara seluas  $\pm 128.532 \text{ m}^2$  terletak di Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan dan pada setiap bukti-bukti P-1 sampai dengan bukti P-7 masing-masing terlampir surat-surat berupa Surat Keterangan atas Tanah yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo dan diketahui oleh Camat Kecamatan Medan Tuntungan dan didalam masing-masing Surat Keterangan Tanah terlampir Gambar Situasi Tanah, Berita Acara Pengukuhan atas Tanah. Pernyataan/pengakuan penguasaan atas tanah dan surat-surat riwayat tanah lainnya;



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-10 menunjukkan bahwa tanah obyek perkara secara administratif berada di Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, bukti mana berkesesuaian pula dengan bukti P-11 dan P-12 dimana Penggugat diberikan izin oleh Walikota Medan untuk memanfaatkan sebagian tanah obyek perkara sebagai tempat pemakaman / kuburan dan berdasarkan bukti-bukti itu pula menegaskan bahwa Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan adalah termasuk Wilayah Administratif Kota Medan;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek perkara telah dibayar Pajak Bumi dan Bangunannya oleh Penggugat kepada Pemerintah Kota Medan, sebagaimana bukti P-13 sampai dengan bukti P-20 yaitu berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam jawabannya, Tergugat I menyatakan bahwa Tergugat I menguasai tanah obyek perkara berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 10/HGU/BPN/2004 Tentang Pemberian Hak Guna Usaha atas Tanah terletak di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 171/Desa Simalingkar Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan yaitu dari hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek perkara baik Penggugat maupun para Tergugat dan para Turut Tergugat telah membenarkan Obyek perkara yaitu tanah seluas  $\pm 128.532\text{m}^2$  yang terletak/berlokasi di Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara.... Jalan Bunga Turi
- Sebelah Selatan.... Tanah Pt. KAI
- Sebelah Barat..... Sungai
- Sebelah Timur..... Tanah Mion Sitepu, Maradon, dan Layari Ginting

Menimbang, bahwa Penggugat memperoleh tanah obyek perkara dari Bangkit Sitepu berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 tertanggal 4 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Belahim, S.H., MKn dan perjanjian pelepasan hak-hak atas tanah di legalisasi Nomor: 4344/Leg/VII/2015 tanggal 3 Juli 2015 dan sejak itu tanah termaksud Penggugat kuasai dan miliki dan bahkan telah keluar izin atas nama Penggugat untuk menggunakan sebagian tanah tersebut untuk pemakaman umum dan dalam melakukan aktivitas terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut. Sama sekali tidak ada keberatan dari pihak manapun sebagaimana Surat Keterangan tidak ada Silang Sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sidomulyo dan diketahui oleh Camat Medan Tuntungan;

Menimbang, bahwa dari 2(dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi SUMARI dan saksi SUPRIADI didepan persidangan menyatakan bahwa setahu para saksi, Penggugat adalah pemilik tanah obyek perkara karena Penggugat telah menguasai secara terus menerus. Meneruskan penguasaan dari para pemilik tanah sebelumnya dan saksi-saksi juga mengatakan bahwa ditanah obyek perkara telah tumbuh/ditanami pohon-pohon mahoni yang berumur  $\pm 30$  tahun dan juga ditanami pohon sawit yang telah berumur  $\pm 15$  tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Tergugat I yaitu bukti TI-1 dan TI-2 berupa Keputusan Badan Pertanahan Nasional No.10/HGU/BPN/2004 dan sertifikat Hak Guna Usaha No.171/Desa Simalingkar A pada intinya menerangkan bahwa tanah obyek perkara terletak di Desa Simalingkar A, Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha mengatur bahwa pemberian Hak Guna Usaha dilakukan melalui tahapan:

- a) Pengukuran bidang tanah
- b) Permohonan Hak
- c) Pemeriksaan tanah
- d) Penetapan Hak
- e) Pendaftaran Hak

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi SUMARI dan saksi SUPRIADI di persidangan menerangkan bahwa saksi-saksi tidak pernah melihat ada petugas dari Badan Pertanahan Nasional datang kelokasi tanah obyek perkara untuk melakukan pengukuran terhadap tanah obyek perkara dan para saksi bisa mengetahui hal tersebut karena para saksi tinggal didekat tanah obyek perkara dan oleh Penggugat, saksi juga disuruh menanam pohon mahoni dan pohon sawit;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan sertifikat Hak Guna Usaha No.171 diterbitkan tanpa terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemeriksaan lokasi maka penerbitan sertifikat Hak Guna Usaha no.171 telah salah prosedur karena faktanya diatas tanah obyek sengketa tanah telah ada hak orang lain, sebagaimana surat keterangan dari Kelurahan Sidomulyo dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui oleh Camat Medan Tuntungan (Vide bukti P-1 sampai dengan bukti P-8);

Menimbang, bahwa selain dari pada itu, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf (f) angka (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kota Medan mengatakan bahwa lokasi dimana tanah obyek perkara berada, yaitu Kampung Sidomulyo bukan lagi masuk wilayah Kabupaten Deli Serdang akan tetapi telah masuk dan menjadi bagian dari Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, hal mana sesuai dengan bukti Penggugat P-11 dan bukti P-12, atas Surat Keterangan dari Camat Medan Tuntungan tertanggal 10 Juli 2015, telah terbit surat persetujuan dari Walikota Medan kepada Penggugat untuk pengadaan pemakaman umum (kuburan) diatas tanah obyek perkara dan atas persetujuan dari Walikota Medan maka Walikota Medan telah mengetahui bahwa Penggugat sebagai orang yang menguasai tanah dan berhak atas tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas terlepas dari hal-hal yang disampaikan oleh Pembanding melalui Memori Bandingnya maupun yang disampaikan oleh Para Terbanding melalui Kontra Memori Banding yang menurut Pengadilan Tinggi hanya berupa pengulangan dari hal-hal yang disampaikan pada pemeriksaan Pengadilan Tingkat Pertama, maka Pengadilan Tinggi berkesimpulan oleh karena telah terbukti bahwa tanah perkara tidak berada di wilayah Kabupaten Deli Serdang akan tetapi berada di wilayah Kota Medan maka sudah seharusnya dikeluarkan dan tidak termasuk dalam sertifikat Hak Guna Usaha Nomor: 171/Desa Simalingkar A;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan diatas maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sehingga dengan sendirinya petitum gugatan Penggugat Nomor 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 10 dan 11 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan karena dengan tindakan Tergugat I menyebabkan Penggugat terhalang melakukan aktivitas diatas tanah obyek perkara dan Tergugat I juga telah menebang dan telah merusak pohon-pohon yang ditanam diatas tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 12 juga beralasan hukum untuk dikabulkan karena Indonesia adalah Negara Hukum sehingga setiap Warga Negara harus taat pada hukum termasuk menaati setiap putusan Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena putusan Hakim merupakan hukum juga terlebih-lebih bagi pihak-pihak yang tersangkut suatu perkara di Pengadilan;

Mebimbang, bahwa mengenai petitum nomor 13 haruslah dikabulkan karena secara factual ada kerugian yang dialami oleh Penggugat namun besarnya menurut Pengadilan Tinggi adalah sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 14 pun beralasan hukum untuk dikabulkan namun jumlah yang tepat dan adil menurut Pengadilan Tinggi adalah sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan mengenai dwangson menurut Pengadilan Tinggi adalah beralasan hukum untuk dikabulkan agar Tergugat I tidak memperlambat pelaksanaan putusan, jika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap dan jumlah yang tepat dan adil adalah sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, atau Kasai menurut Pengadilan Tinggi haruslah ditolak karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, SEMA No.3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak selebihnya;

## **DALAM REKONPENS**

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan Gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah obyek perkara adalah milik Tergugat I berdasarkan sertifikat Hak Guna Usaha No.171/Desa Simalingkar A;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai konpensi diatas bahwa sertifikat Hak Guna Usaha No 171/Desa Simalingkar A telah dinyatakan mengandung cacat prosedur dalam penerbitannya sehingga sertifikat Hak Guna Usaha No.171/Desa Simalingkar A tidak melingkupi tanah obyek perkara dan sesuai pula dengan Pasal 2 ayat (1) huruf (f) angka (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Kotamadya Medan menetapkan bahwa tanah obyek perkara adalah berada di Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan dan tidak lagi merupakan wilayah Desa Simalingkar A sebagaimana disebutkan dalam sertifikat Hak Guna Usaha No.171/Desa Simalingkar A,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dengan demikian maka Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi berada dipihak yang kalah maka haruslah di hukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 serta pasal-pasal dari Undang-undang lain yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 531/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 25 Nopember 2020, yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III seluruhnya;

### DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

### DALAM POKOK PERKARA

#### DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan objek perkara seluas  $\pm 128.532 \text{ m}^2$  (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) adalah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Surat Keterangan Surat Keterangan No. 593.2/15/SKT/0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/16/SKT /0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;

Halaman 74 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga Surat Keterangan No. 593.2/17/SKT /0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan, Surat Keterangan No. 593.2/18/SKT/ 0121/VIII/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 301/LEG/MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
7. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 302/LEG/MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
8. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi terdaftar dengan nomor 303/LEG/MTT/XI/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Medan Tuntungan;
9. Menyatakan objek perkara seluas  $\pm 128.532 \text{ m}^2$  (seratus dua puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) tidak masuk dalam Sertifikat Hak Guna Usaha No. 171 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam surat Tergugat I Nomor 087/SAS&REK/ VII/2019;
10. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;
11. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp. 5.00.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Halaman 75 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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

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

Halaman 75



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menghukum Tergugat luntuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Juta juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan para Tergugat memenuhi/melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
16. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

## DALAM REKONPENSASI

Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat I dalam Konpensi seluruhnya;

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menghukum Tergugat I dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan Pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan pada hari : S E N I N, tanggal 06 Desember 2021 oleh kami MADE SUTRISNA, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dr. DAHLAN SINAGA, S.H. M.H., dan PARLINDUNGAN SINAGA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 September 2021 Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN., putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **K A M I S**, tanggal **09 Desember 2021** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : KHAIRUL, S.H. M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri para pihak maupun Kuasanya yang berperkara.

Hakim Anggota,  
TTD

Hakim Ketua,  
TTD

**Dr. DAHLAN SINAGA, S.H. M.H.,**  
TTD

**MADE SUTRISNA, S.H. M.Hum.,**

**PARLINDUNGAN SINAGA, S.H.,**  
PaniteraPengganti  
TTD

Halaman 76 dari 76 halaman Putusan Nomor 421/Pdt/2021/PT MDN



**KHAIRUL, S.H. M.H.,**

**Perincian Biaya :**

- |                |   |
|----------------|---|
| 1. Meterai     | Rp. 10.000,00                                   |
| 2. Redaksi     | Rp. 10.000,00                                   |
| 3. Pemberkasan | Rp. 130.000,00 +                                |
| Jumlah         | Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

**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)