



PUTUSAN
Nomor 644 PK/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1 PT VICTOR JAYA RAYA, berkedudukan di Medan, di Jalan Let.Jend Jamin Ginting KM 8,5 Medan, diwakili oleh Direktur, JOO HAN LEE,

2 NUR ENY GINTING, Notaris, beralamat kantor di Jalan Kolonel Sugiono No.2-L Medan ;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada; HMK. ALDIAN PINEM, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Advokat “Aldian Pinem & Partners”, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2010, Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat/para Pembanding;

melawan

USMAN MANIK, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air IV, Gang Cangkul Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding;

dan

HM. IMRAL NASUTION, selaku Direktur PT. VICTOR JAYA RAYA, berkedudukan di Jalan Let.Jend. Jamin Ginting KM. 8.5 Medan, Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat/para Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/Pdt/2002 tanggal 31 Agustus 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap,

Hal. 1 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1 Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan tanggal 20 April 1988 dan Surat Keterangan No. 07A8/SKD/KB/1997 tanggal 18 Maret 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Liwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas lebih kurang 2.016 M2, yang terletak dalam Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan-Johor, Kelurahan Kwala Bekala, Lingkungan XVI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I);
- Sebelah Selatan dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat I);
- Sebelah Timur dengan tanah Usman Manik (Penggugat) ;
- Sebelah Barat dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat I);

berikut segala sesuatu yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut, tanah mana adalah merupakan sebagian dari sebidang tanah milik Penggugat seluas lebih kurang 2.263 M2;

2 Bahwa untuk menghidupi kelangsungan hidup keluarga Penggugat sehari-hari selaku petani, di atas tanah seluas 2.016 M2 tersebut, Penggugat telah menanam tanaman-tanaman keras yang telah siar) untuk dipanen dan juga tanaman palawija seperti:

- 1 Jambu Air50 pokok;
- 2 Rambutan.....50 pokok;
- 3 Mangga..... 10 pokok;
- 4 Kelapa..... 20 pokok;
- 5 Pisang.....250 pokok;
- 6 Jambu Kelutuk..... 50 pokok;
- 7 Ubi Kayu untuk sayur lebih kurang..2000 pokok;

yang keseluruhannya dapat menghasilkan untuk setiap tahunnya sebesar Rp8.250.000,00 (delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- 1 Jambu air sebanyak 50 pokok per tahun sebesar Rp 750.000;
- 2 Rambutan sebanyak 50 pokok per tahun sebesarRp1.000.000;
- 3 Mangga sebanyak 10 pokok per tahun sebesar Rp 250.000;
- 4 Kelapa sebanyak 20 pokok per tahun sebesar Rp 100.000;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Pisang sebanyak 200 pokok per tahun sebesar Rp2.000.000;
- 6 Jambu Kelutuk sebanyak 50 pokok per tahun sebesarRp 500.000;
- 7 Ubi kayu untuk sayuran sebanyak 2.000 pokok per tahun sebesarRp3.650.000;
- Jumlah.....Rp8.250.000;

- 3 Bahwa Tergugat-I berdasarkan Suratnya N0.VJR/RS/0239/IX/96 tanggal 2 September 1996 telah mengundang Penggugat untuk melakukan musyawarah tentang pembebasan tanah milik Penggugat yang terkena lokasi pembangunan Proyek Real Estate dan lapangan Golf Royal Sumatera milik Tergugat-I ;
- 4 Bahwa atas surat undangan Tergugat-I tersebut, Penggugat dengan Tergugat-I telah bermusyawarah, namun Penggugat tetap menghendaki bahwa sebagai pengganti tanah milik Penggugat seluas 2.016 M2 tersebut, Tergugat-I harus menyerahkan/memberikan kepada Penggugat tanah pengganti seluas 4.445,06 M2 dan Godwill;
- 5 Bahwa setelah Penggugat dengan Tergugat-I mengadakan musyawarah beberapa kali, Penggugat dengan Tergugat-I telah sepakat bahwa sebagai pengganti tanah milik Penggugat seluas 2.016 M2 Tergugat I menyerahkan/memberikan kepada Penggugat yaitu tanah seluas 4.445,06 M2 dan Godwill sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 6 Bahwa setelah dicapainya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I melalui Suratnya No. VJR/RS/001/I/97 tanggal 6 Januari 1997 yang ditujukan kepada Penggugat memberi izin kepada Penggugat untuk mengerjakan/menanami tanah pengganti dengan tanaman hortikultura;
- 7 Bahwa Pada hari Senin tanggal 31 Maret 1997, Penggugat telah sepakat untuk menjual dan melepaskan hak atas tanah seluas 2.016 M2 kepada Tergugat-I sebagaimana Tergugat-I telah sepakat untuk membeli dan menerima pelepasan hak atas tanah tersebut dari Penggugat, dengan ganti rugi sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No.139 tanggal 31 Maret 1997, yang dibuat dihadapan Nur Eny Ginting, SH, Notaris di Medan (Turut Tergugat);
- 8 Bahwa demikian juga,atas kesepakatan tersebut diatas Tergugat I telah memberikan/menyerahkan kepada Penggugat;

8.1. Tanah Pengganti seluas 4.445.06 M2;

Hal. 3 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011

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

8.2. Goodwill sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

9 Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No.139 tanggal 31 Maret 1997 menyatakan:

"Mulai hari ini, apa yang dilepaskan haknya tersebut telah berpindah menjadi hak dan Kepunyaan Pihak Kedua (ic.Tergugat-I) dan mulai hari ini pula Pihak Kedua (ic.Tergugat-I) telah berhak menjalankan hak-hak yang diperolehnya dengan akte ini, sehingga dengan demikian terhitung mulai hari ini segala keuntungan, maupun kerugian yang diperoleh dan diderita atas apa yang dijual belikan itu sepenuhnya menjadi hak dan kepunyaan serta dan resiko Pihak Kedua (ic.Tergugat-I)";

10 Bahwa demikian juga berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi No. 139 tanggal 31 Maret 1997 tersebut Tergugat I dan II telah menguasai dan mengusahi tanah seluas 2.016 M2 tersebut secara fisik, dengan melakukan penraktoran dan menebangi seluruh tanaman-tanaman milik Penggugat yang tumbuh di atas tanah tersebut;

11 Bahwa saat sekarang ini, di atas tanah seluas 2.016 M2 tersebut Tergugat I dan II telah membuat dan mendirikan :

- 1 Sebahagian lapangan golf dengan menanam rumput;
- 2 Pipa air untuk pengairan;
- 3 Jalan dengan aspal beton;

12 Bahwa berdasarkan surat Tergugat-I No.VJR/RS/048/II/97 tanggal 31 Maret 1997 yang ditujukan kepada Penggugat pada pokoknya menyatakan :

- Setelah dilaksanakan pembebasan tanah Penggugat seluas 2.016 M2 sesuai dengan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi N0.139 tanggal 31 Maret 1997, maka proses penyerahan tarif pengganti seluas lebih kurang 4.445,06 M2 yang akan diserahkan kepada Penggugat, sedang diproses oleh Dewan Komisaris;
- Pada prinsipnya perusahaan PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I) akan menyerahkan tanah pengganti seluas 4.445,06 M2 kepada Penggugat dan surat ini merupakan bukti penyerahan;
- Perusahaan PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I) memberi izin kepada Penggugat untuk menguasai fisik areal tanah pengganti tersebut;

13 Bahwa demikian juga Penggugat dengan Tergugat-I telah membuat pernyataan berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 31 Maret 1997 yang pada pokoknya menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT.Victor Jaya Paya (Tergugat-I) menyerahkan sebidang tanah seluas 4.445-06 M2 yang terletak di Jalan Pintu Air IV Gang Cangkul,Kelurahan Kwala Bekala kepada Usman Manik (Penggugat);

- Tanah tersebut merupakan tanah kepunyaan PT Victor Jaya Raya (Tergugat I) sebagai pengganti tanah milik Usman Manik (Penggugat) seluas 2.016 M2 yang diganti rugikan/dibebaskan oleh PT. Victor Jaya Raya (Tergugat I) berdasarkan Akte Pelepasan Hak No. 139 tanggal 31 Maret 1997, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan tanah perumahan AURI/Masyarakat;
- Sebelah Selatan dengan tanah Usman Manik (Penggugat);
- Sebelah Timur dengan tanah Persadaan Depari;
- Sebelah Barat dengan tanah PT.Victor Jaya Raya (Tergugat-I);

Sejak tanggal 31 Maret 1997, tanah pengganti seluas 4.445,06 M2 tersebut menjadi hak milik Usman Manik (Penggugat) ;

14 Bahwa berdasarkan :

1 Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi N0.139 tanggal 31 Maret 1997

2 Surat Tergugat-I NO.VJR/RS/048/11/1997,tanggal 31 Maret 1997;

3 Surat Pernyataan Tergugat-I dan Penggugat tanggal 31 Maret 1997;

Penggugat telah mengusahai dan menguasai secara fisik atas areal tanah pengganti seluas lebih kurang 4.445,06 M2 yang telah diserahkan Tergugat-I dan Penggugat yaitu dengan menanam tanaman keras dan tanaman palawija seperti :

- a Kelapa.....50 pokok;
- b Jambu air..... 25 pokok;
- c Jeruk..... 300 pokok;
- d Rambutan.....100 pokok;
- e Durian..... 100 pokok;
- f Pisang..... 500 pokok;
- g Ubi Kayu untuk sayur-sayuran.....3000 pokok;

Dengan modal seluruhnya sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yaitu berupa pengadaan bibit, pupuk, obat-obatan dan tenaga kerja.

15 Bahwa namun sekitar akhir bulan September 1997, Tergugat I dan II telah menguasai dan mengusahai secara paksa atas tanah pengganti seluas lebih kurang 4.445,06 M2 (tanah pengganti) yang telah diserahkan dengan baik oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai pengganti tanah milik Penggugat

Hal. 5 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011



seluas 2.016 M2 yang telah dikuasai dan diusahai Tergugat-I secara fisik yaitu dengan melakukan pentraktoran dan menebangi seluruh tanaman keras dan tanaman palawija milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point.14;

16 Bahwa atas tindakan perbuatan Tergugat I dan II tersebut, Penggugat dengan itikad baik telah berulang kali menghubungi Tergugat I dan II untuk menanyakan tindakan/perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan II terhadap tanah milik Penggugat tersebut, namun Tergugat II menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I karena penyerahan tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah tidak sah;

17 Bahwa pada tanggal 30 Agustus 1999, Penggugat dengan itikad baik menyampaikan surat kepada Tergugat I dan II yang tembusannya telah disampaikan antara lain kepada Gubernur KDH.Tk.I Sumatera Utara, yang pada pokoknya menyatakan :

- Agar Tergugat I dan II mengembalikan tanah Penggugat seluas 4.445,06 M2;
- Jika Tergugat-I dan II keberatan menyerahkan tanah tersebut, Penggugat meminta untuk mengembalikan tanah Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat I seluas 2.016 M2;
- Penggugat akan mengembalikan, goodwill seluruhnya tanpa kurang satu rupiah pun;

18 Bahwa namun Tergugat I dan II dengan suratnya N0.40/VJR/IX/99 tanggal 9 September 1999 perihal tanggapan atas surat Sdr.Usman Manik (Penggugat) yang ditujukan kepada Gubernur KDH.Tk.I Sumatera Utara dengan tembusannya telah disampaikan antara lain kepada Penggugat pada pokoknya menyatakan :

- 1 Bahwa surat PT Victor Jaya Raya tanggal 31 Maret 1997 N0.VJR/RS/048/II/1997 yang isinya tentang penyerahan tanah seluas 4.445,06 M2 adalah cacat hukum;
- 2 Pelepasan asset perusahaan harus mendapat persetujuan Dewan Komisaris oleh karenanya surat PT Victor Jaya Paya No. VJR/RS/048/IIA997 tanggal 31 Maret 1997 dinyatakan batal demi hukum;
- 19 Bahwa atas pernyataan Tergugat I dan II tersebut di atas, maka telah jelas Akte Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi No.139 tanggal 31 Maret 1997, yang diperbuat di hadapan Nur Eny Ginting, SH., (Turut Tergugat) batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I dan II tersebut jelas-jelas merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;

21 Bahwa akibat tindakan/perbuatan Tergugat I dan II tersebut, Penggugat telah banyak mengalami kerugian antara lain:

I Kerugian akibat tidak dapat menikmati hasil tanaman keras dan tanaman palawija yang tumbuh di atas tanah milik Penggugat seluas 2.016 m² selama 3 tahun, yaitu

- 1 Jambu air sebanyak 50 pokok/tahun sebesar Rp750.000,00 x 3 tahun = Rp2.250.000,00;
- 2 Rambutan sebanyak 50 pokok/tahun sebesar Rp1.000.000 x 3 tahun = Rp3.000.000,00;
- 3 Mangga sebanyak 10 pokok/tahun sebesar Rp260.000,00 x 3 tahun = Rp780.000,00;
- 4 Kelapa sebanyak 20 pokok/tahun sebesar Rp100.000,00 x 3 tahun = Rp300.000,00
- 5 Pisang sebanyak 200 pokok/tahun sebesar Rp2.000.000,00 x 3 tahun = Rp6.000.000,00;
- 6 Jambu ketulok sebanyak 50 pokok/tahun sebesar Rp500.000,00 x 3 tahun Rp 1.500.000,00;
- 7 Ubi kayu untuk sayuran sebanyak 2.000 pokok/tahun sebesar Rp3.650.000,00 x 3 tahun = Rp10.950.000,00;

Jumlah : Rp24.750.000,00;

II Kerugian akibat penebangan tanaman peras dan tanaman palawija yang dilakukan Tergugat I dan II di atas tanah seluas 4.445,06 m², yaitu berupa pengadaan bibit, pupuk, obat-obatan dan tenaga kerja, seluruhnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

22 Bahwa, maka kerugian Penggugat akibat tindakan/perbuatan Tergugat-I dan II yang melakukan penebangan tanaman keras dan tanaman palawija milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas seluruhnya Rp74.750.000,00 (tujuh puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

23 Bahwa agar gugatan ini tidak nihil Penggugat memohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan meletakkan Sita Milik (*Revindicatoir Beslag*) atas :

Hal. 7 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011

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

"Sebidang tanah seluas lebih kurang 2.016 M2 yang terletak dalam Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Kwala Bekala, Lingkungan XVI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I);
- Sebelah Selatan dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I);
- Sebelah Timur dengan tanah Usman Manik (Penggugat);
- Sebelah Barat dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I);

berikut segala sesuatu yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut;

dan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II teristimewa terhadap Sebidang tanah seluas lebih kurang 4.445,06 M2 yang terletak di Jalan Pintu Air IV Gang Cangkul, Kelurahan Kwala Bekala, dengan batas batas :

- Sebelah Utara dengan tanah perumahan AURI/Masyarakat;
- Sebelah Selatan dengan tanah Usman Manik (Penggugat);
- Sebelah Timur dengan tanah Persadaan Depari;
- Sebelah Barat dengan tanah PT. Victor Jaya Raya (Tergugat-I);

dan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat-I dan II yang akan ditunjuk Penggugat kemudian;

24 Bahwa juga untuk membuktikan bahwa Penggugat beritikad baik melalui gugatan ini Penggugat bersedia menitipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, yaitu Godwill yang telah diterima Penggugat dari Tergugat I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

25 Bahwa sebelum Pengadilan Negeri Medan memeriksa, mengadili Pokok Perkara dan karena hal-hal yang sangat mendesak perlu dilakukan terlebih dahulu tindakan untuk segera melakukan pemeriksaan dengan cara tepat yaitu :

1 Memerintahkan Tergugat I dan II untuk melakukan pembongkaran terhadap seluruh fasilitas-fasilitas yang dibuat dan didirikan oleh Tergugat-I dan II diatas tanah milik Penggugat seluas 2.016 M2 antara lain tembok, pipa air, jalan aspal beton dan rumput-rumputan dan mengembalikan tanah tersebut kepada keadaan semula;

2 Memerintahkan kepada Penggugat untuk, menitipkan God will yang diterima dari Tergugat-I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan II mematuhi melaksanakan keputusan provisionil maupun gugatan pokok wajar apabila Tergugat I dan II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I dan II lalai mematuhi Keputusan Provisionil maupun putusan dalam pokok perkara;

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

I Dalam Putusan Provisionil :

1 Memerintahkan Tergugat I dan II untuk melakukan pembongkaran terhadap seluruh fasilitas-fasilitas yang dibuat dan didirikan oleh Tergugat I dan II di atas tanah milik Penggugat seluas 2.016 M2, antara lain: tembok, pipa air, jalan aspal beton dan rumput-rumputan dan mengembalikan tanah tersebut kepada keadaan semula;

2 Memerintahkan kepada Penggugat untuk menitipkan Godwil yang diterima dari Tergugat I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan;

II Dalam Putusan Akhir;

Primair:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan demi hukum menguatkan Keputusan Provisionil tersebut;
- 3 Menyatakan tindakan perbuatan Tergugat I dan II adalah jelas tindakan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan Sita Milik (*Revindicoir Beslag*) dan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- 5 Menyatakan demi hukum:

Tanah seluas lebih kurang 2.016 M2 yang terletak dalam Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Kwala Bekala lingkungan XVI, dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I);
- Sebelah Selatan dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat I);
- Sebelah Timur dengan tanah Usman Manik (Penggugat);
- Sebelah Barat dengan tanah PT Victor Jaya Raya (Tergugat-I);

Hal. 9 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011

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)



berikut segala sesuatu yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut adalah sah milik kepunyaan Penggugat;

- 6 Menyatakan Akte Pelepasan Bak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No.139 tanggal 31 Maret 1997 yang diperbuat dihadapan Nur Eny Ginting,SH, (Turut Tergugat) adalah batal demi hukum;
- 7 Menghukum Tergugat-I dan II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I dan II untuk mengosongkan sebidang tanah seluas 2.016 m² dan menyerahkan dengan baik seperti keadaan semula kepada Penggugat;
- 8 Menghukum Tergugat-I dan II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat-I dan II untuk membongkar segala sesuatu yang berdiri dan berada diatas tanah seluas -2.016 M2 milik Penggugat.
- 9 Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :
 - I Kerugian akibat tidak dapat menikmati hasil tanaman keras dan tanaman palawija yang tumbuh di atas tanah milik Penggugat seluas 2.016 m² selama 3 tahun, yaitu:
 - 1 Jambu air sebanyak 50 pokok/tahun sebesar Rp750.000,00 x 3 tahun = Rp2.250.000,00;
 - 2 Rambutan sebanyak 50 pokok/tahun sebesar Rp1.000.000 x 3 tahun = Rp3.000.000,00;
 - 3 Mangga sebanyak 10 pokok/tahun sebesar Rp260.000,00 x 3 tahun = Rp780.000,00;
 - 4 Kelapa sebanyak 20 pokok/tahun sebesar Rp100.000,00 x 3 tahun= Rp 300.000,00
 - 5 Pisang sebanyak 200 pokok/tahun sebesar Rp2.000.000,00 x 3 tahun = Rp6.000.000,00;
 - 6 Jambu ketulok sebanyak 50 pokok/tahun sebesar Rp500.000,00 x 3 tahun Rp 1.500.000,00;
 - 7 Ubi kayu untuk sayuran sebanyak 2.000 pokok/tahun sebesar Rp3.650.000,00 x 3 tahun = Rp10.950.000,00;Jumlah : Rp24.750.000,00;
 - II Kerugian akibat penebangan tanaman keras dan tanaman palawija yang dilakukan Tergugat I dan II di atas tanah seluas 4 .445,06 m², yaitu berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadaan bibit, pupuk, obat-obatan dan tenaga kerja, seluruhnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

10 Menghukum Tergugat-I dan II untuk menerima Godwill yang pernah diberikan Tergugat-I kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

11 Menghukum Tergugat I dan II untuk mematuhi isi Putusan dalam perkara ini;

12 Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari;

13 Menyatakan demi hukum agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan/*verzet*/banding maupun kasasi;

14 Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ongkos timbul dalam perkara ini;

Subsida;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon, putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi belum lengkap pihaknya, sebab mengenai tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Konvensi tersebut sudah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan Sertifikat Hak ;
- Bahwa agar lengkap pihaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi ini, maka seharusnya Penggugat dalam Konvensi mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan sebagai pihak dalam perkara ini ;
- Bahwa karena Penggugat dalam Konvensi tidak mengikutkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan, berarti gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi pihaknya belum lengkap, maka demi hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Reconvensi:

- Bahwa PT Victor Jaya Raya yang dalam hal ini diwakili oleh Direkturnya H.M. Imral Nasution, alamat Jalan Ginting Km. 8,5 Medan yang selanjutnya disebut

Hal. 11 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011

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)



sebagai Penggugat dalam Rekonvensi, mengajukan gugatan balik (rekonvensi) kepada Usman Manik, umur 50 tahun, pekerjaan bertani, alamat Jalan Pintu Air - IV Gang Cangkul, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;

- Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah membeli tanah Tergugat dalam rekonvensi seluas lebih kurang 2.016 M2 yang transaksi pelepasannya dilakukan dengan Akta Notaris Nur Enny Ginting dengan Akta No. 139, yang disebut dengan "Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi" dengan biaya ganti rugi sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dalam Rekonvensi, maka di atas tanah tersebut telah dibangun lapangan golf, pipa air, jalan aspal beton dan lain-lain yang telah mengeluarkan biaya milyaran rupiah ;
- Bahwa Akta Notaris No. 139, tentang "Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi " dibuat secara sah tanpa ada paksaan dan senang sama senang, maka menurut hukum Akte Notaris No. 139, tersebut adalah sah sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1338 KUHPdata ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah Akte Notaris Nur Enny Ginting, SH., tanggal 31 Maret 1997 No. 139, tentang "Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi";
- Menyatakan secara hukum tanah seluas 2.016 M2 yang setempat dikenal dengan Kelurahan Kwala Bekala Lingkungan XVI, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan yang jelasnya sebagaimana yang dituangkan di dalam Akte Notaris Nur Enny Ginting, SH., tanggal 31 Maret 1997 No. 139, tentang "Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi" adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar segala ongkos yang timbul pada perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 433/Pdt.G/1999/PN.Mdn, tanggal 19 Juli 2000 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISIONIL:



- Menolak gugatan Provisionil dari Penggugat tersebut;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat-tergugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan tindakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan demi hukum:
Sebidang tanah seluas lebih kurang 2.016 m² yang terletak dalam Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Kwala Bekala, Lingkungan XVI, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah PT. VICTOR JAYA RAYA (Tergugat I);
 - Sebelah Selatan dengan tanah PT. VICTOR JAYA RAYA (Tergugat I);
 - Sebelah Timur dengan tanah USMAN MALIK (Penggugat) ;
 - Sebelah Barat dengan tanah PT. VICTOR JAYA RAYA (Tergugat I); berikut segala sesuatu yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut adalah sah milik kepunyaan Penggugat;
- 4 Menyatakan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 139, tanggal 31 Maret 1997 yang diperbuat di hadapan Nur Eny Ginting, SH., (Turut Tergugat) adalah batal demi hukum ;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah seluas 2.016 M2 tersebut dan menyerahkan dengan baik seperti keadaan semula kepada Penggugat;
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar segala sesuatu yang berdiri dan berada di atas tanah seluas 2.016 M2 milik Penggugat;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :
 - I. Kerugian akibat tidak dapat menikmati hasil tanaman keras dan tanaman palawija yang tumbuh di atas tanah milik Penggugat seluas 2.016 M2 selama 3 tahun yaitu Jambu air sebanyak 50 pokok, Rambutan sebanyak 50 pokok, Mangga sebanyak 10 pokok, Kelapa sebanyak 20 pokok, Pisang sebanyak 200 pokok, Jambu Kelutuk sebanyak 50 pokok dan Ubi kayu untuk sayuran sebanyak



200 pokok, untuk selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

II. Kerugian akibat penebangan tanaman keras dan tanaman palawija yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah seluas 4.445,06 M2, yaitu berupa pengadaan bibit, pupuk, obat-obatan dan tenaga kerja seluruhnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima Goodwill yang pernah diberikan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;

10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;

11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp133.000,00 (seratus tiga puluh tiga ribu rupiah);

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat-tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam bagian rekonvensi ini, yang ditaksir Nihil ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor No. 360/PDT/2000/PT-MDN, tanggal 8 Desember 2000 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Tergugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Juli 2000 No. 433/Pdt.G/1999/PN-Mdn ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat tersebut;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat-tergugat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah Akte Notaris Nur Enny Ginting, SH., tanggal 31 Maret 1997 No. 139, tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi ;
- 3 Menyatakan secara hukum tanah seluas 2.016 M2 yang setempat dikenal sebagai tanah di Kelurahan Kwala Bekala Lingkungan XVI, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan yang jelasnya sebagai dituangkan dalam Akte Notaris Nur Enny Ginting, SH., tanggal 31 Maret 1997 No. 139, tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 110.000,00 (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 941 K/pdt/2002 tanggal 31 Agustus 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : USMAN MANIK tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 360/Pdt/2000/PT.Mdn, tanggal 8 Desember 2000, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 433/Pdt.G/1999/PN.Mdn, tanggal 19 Juli 2000 ;

MENGADILI SENDIRI :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- 2 Menyatakan tindakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 3 Menyatakan demi hukum :

Sebidang tanah seluas lebih kurang 2.016 M2 yang terletak dalam Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Johor, Kelurahan Kwala Bekala, Lingkungan XVI dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan tanah PT. VICTOR JAYA RAYA (Tergugat I) ;
- Sebelah Selatan dengan tanah PT. VICTOR JAYA RAYA (Tergugat I) ;
- Sebelah Timur dengan tanah USMAN MANIK (Penggugat) ;

Hal. 15 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011

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)



- Sebelah Barat dengan tanah PT. VICTOR JAYA RAYA (Tergugat I) ;
berikut segala yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut
adalah sah milik kepunyaan Penggugat;

4 Menyatakan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 139, tanggal 31 Maret 1997 yang diperbuat di hadapan Nur Eny Ginting, SH. (Turut Tergugat) adalah batal demi hukum ;

5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah seluas 2.016 M2 tersebut dan menyerahkan dengan baik seperti keadaan semula kepada Penggugat;

6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar segala sesuatu yang berdiri dan berada di atas tanah seluas 2.016 M2 milik Penggugat;

7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu :

I Kerugian akibat tidak dapat menikmati hasil tanaman keras dan tanaman palawija yang tumbuh di atas tanah milik Penggugat seluas 2.016 M2 selama 3 tahun yaitu Jambu air sebanyak 50 pokok, Rambutan sebanyak 50 pokok, Mangga sebanyak 10 pokok, Kelapa sebanyak 20 pokok, Pisang sebanyak 200 pokok, Jambu Kelutuk sebanyak 50 pokok dan Ubi kayu untuk sayuran sebanyak 2000 pokok, untuk selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) ;

II Kerugian akibat penebangan tanaman keras dan tanaman palawija yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah seluas 4.445.06 M2, yaitu berupa pengadaan bibit, pupuk, obat-obatan dan tenaga kerja seluruhnya sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima *goodwill* yang pernah diberikan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;

9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini ;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;



Menghukum para Termohon Kasasi/Tergugat I, II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam semua tingkat -dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/pdt/2002 tanggal 31 Agustus 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada para Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat/para Pembanding kemudian terhadapnya oleh para Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat/para Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 9 Juli 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Peninjauan Kembali Nomor 17/PK/PM/PDT/2010/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari para Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 April 2011;

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 2 Mei 2011;

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

ALASAN-ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh *para* Pemohon Peninjauan Kembali/para Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat/para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I

Tentang Kesilapan Mahkamah Agung (Judex Juris) Membuat Putusannya;
Tentang Adanya Novum (Bukti Baru);

bahwa terhadap kedua alasan keberatan tersebut dimana Para Pemohon PK mengajukan permohonan peninjauan kembali dengan menguraikan tentang kesilapan Judex Juris (Mahkamah Agung RI) dan juga dengan adanya ditemukan novum (bukti baru) yang belum pernah diajukan pada persidangan perkara *a quo* sebelumnya. Adapun alasan keberatan tersebut adalah sebagai berikut :

Hal. 17 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa putusan Judex Juris (Mahkamah Agung RI) tanggal 31 Agustus 2009 No. 941 K/PDT/2002 adalah suatu putusan yang silap dan keliru. Sebab Judex Juris tidak menilai permasalahan hukum yang dipersoalkan Para Pemohon PK karena adanya kebijakan sepihak oleh Direktur yang merupakan suatu konspirasi dengan Termohon PK untuk mengalihkan asset (tanah) milik PT Victor Jaya Raya yang luasnya kurang lebih 4.445,46 M2 untuk dikuasai oleh Termohon PK;

Bahwa tanah milik Termohon PK yang telah dibayar oleh Pemohon PK I seluas lebih kurang 2.016 M2 dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada bulan Januari 1997 adalah sudah merupakan harga yang sangat pantas dan wajar dan sangat mahal pada waktu itu;

Bahwa walaupun telah dibayar secara mahal dan wajar tanpa persetujuan Komisaris PT Victor Jaya Raya maupun pemegang saham dimana Direktur Utama secara diam-diam mengalihkan asset (tanah) milik PT Victor Jaya Raya kepada Termohon PK yang merupakan latar belakang perkara quo;

Bahwa dengan adanya pergantian Direktur dan adanya hasil pemeriksaan terbukti ada penyimpangan, maka Direktur yang baru wajib membatalkan tindakan penyimpangan Direktur yang lama yang mengalihkan secara diam-diam asset (tanah) milik PT Victor Jaya Raya tanpa ada persetujuan Dewan Komisaris maupun Pemegang Saham;

Bahwa Judex Juris (Mahkamah Agung RI) keliru mengartikan suatu Pelepasan Hak antara Pemohon PK I dengan Termohon PK. Sebab Pemohon PK I telah menyerahkan uang kepada Termohon PK sebagai pembayaran ganti rugi terhadap tanah seluas lebih kurang 2.016 M2 tersebut yang dibuat dihadapan Pemohon PK II. Sebab Termohon PK telah mengakui tahapan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dilakukan 3 (tiga) kali pembayaran, yaitu tanggal 5 Januari 1997 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 28 Januari 1997 sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan tanggal 19 Maret 1997 sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah). Dengan adanya penerimaan uang tersebut, maka tanah tersebut telah beralih dari Termohon PK kepada Pemohon PK I dan telah menjadi milik Pemohon PK I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena pembayaran tersebut berada pada masa tugas daripada Direktur yang lama yaitu HM. Kamalluddin Lubis yang masa jabatannya beralih pada tanggal 16 Maret 1997, tetapi karena proses pembuatan Akte telah diproses oleh Direktur yang lama dengan Notaris Nur Enny Ginting, S.H, maka secara tanggung jawab wajib Direktur yang lama menandatangani Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi karena pembayaran pelunasan telah dilakukan pada tanggal 19 Maret 1997. Lagi pula yang berhubungan dengan Termohon PK adalah Direktur yang lama, bukan Direktur yang baru;

Bahwa adanya Akte ditandatangani tanggal 31 Maret 1997 dihadapan Pemohon PK II yang diakui sendiri dan disetujui sendiri oleh Termohon PK, maka penandatanganan tanggal 31 Maret 1997 adalah bukan hal yang prinsipil. Sebab penandatanganan tanggal 31 Maret 1997 adalah masalah teknis dan bukan masalah prinsipil dari suatu Pelepasan Hak. Sebab menurut hukum Pelepasan Hak suatu tanah adalah terjadi pada saat pembayaran lunas dan telah diserahkan. Dengan demikian Judex Juris keliru hanya memperlmasalahkan tanggal surat yang hanya bersifat teknis dan formalitas bukan hal yang prinsipil dan kemudian menyatakan tidak sah proses Pelepasan Hak Atas Tanah adalah pendapat yang sangat merugikan Pemohon PK;

Bahwa Judex Juris sama sekali tidak membuat pertimbangan terhadap fakta kondisi tanah dan fakta hukum yang diterapkan terhadap perkara a quo. Sebab tanah yang telah dibeli oleh Pemohon PK I telah dijadikan areal lapangan golf dan telah dikelola dengan anggaran yang besar terhadap tanah tersebut menjadi areal lapangan golf Pemohon PK I;

Bahwa disamping itu juga judex jurist (Mahkamah Agung RI) tidak mempertimbangkan Pemohon PK I adalah Badan Hukum, yang mana setiap tanah yang dibeli Pemohon PK I, sejak dibeli kemudian dimohonkan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan kemudian diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 30 Agustus 2006 No. 301;

Bahwa adanya putusan Judex Juris (Mahkamah Agung RI) yang menyatakan akte jual beli yang ditandatangani oleh Direktur yang lama yang dibuat pada tanggal 31 Maret 1997 yang menyatakan akte tidak berwenang untuk menandatangani adalah suatu pendapat Judex Juris yang keliru. Sebab pembayaran terakhir sebagai pelunasan dilakukan pada tanggal 26 Maret 1997 yang mana waktu

Hal. 19 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011



pembayaran tersebut Pejabat Direktur adalah HM. Kamalludin Lubis, S.H. adalah masih berstatus Direktur PT Victor Jaya Raya. Tentu dalam hal ini pelaksanaan penandatanganan yang dibuat oleh Notaris tanggal 31 Maret 1997 adalah tidak merupakan kesilapan yang prinsipil. Tetapi adalah merupakan kebijakan teknis yang dapat lama. Sebab Termohon PK telah menerima pembayaran dari pembelian tanah tersebut dan telah setuju serta membubuhkan tandatangan dihadapan Pemohon PK II;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 tanggal 30 Agustus 2006 adalah didasari dengan adanya dasar hak, yaitu Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tanggal 31 Maret 1997 dengan Akte No. 139. Bahkan telah dilakukan penataan dan pembangunan terhadap areal tanah tersebut menjadi lapangan golf yang berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi yang diterbitkan oleh Pemohon PK II;

Bahwa putusan Judex Juris (Mahkamah Agung RI) yang mempasalahkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tanggal 31 Maret 1997 No. 139 yang diterbitkan Pemohon PK II, yaitu Notaris Nur Eny Ginting S.H adalah suatu putusan yang melebihi kewenangan karena dapat merusak kepastian hukum Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tersebut yang dapat menimbulkan komponen hukum yang baru. Sebab sebelum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 dibatalkan, maka tanah tersebut tetap menjadi milik Pemohon PK I dan juga selama kerugian Pemohon PK I dalam membangun tanah terperkara menjadi lapangan golf taraf Internasional yang mempunyai nominal sangat tinggi, maka investasi yang telah ditanamkan dalam pembangunan tersebut tetap menjadi milik daripada Pemohon PK I;

Bahwa Judex Juris yang membuat putusan berdasarkan suatu kebijakan yang kaku tanpa menganalisa mengenai fakta administrasi, fakta pembayaran lunas, fakta penguasaan areal, dan fakta pembangunan, fakta peruntukan tanah dan fakta lainnya, maka wajar putusan judex jurist untuk ditinjau kembali;

Bahwa dalam perkara a quo yang dijadikan sebagai Novum adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 Tgl. 30 Agustus 2006 yang ditemukan pada Tgl. 24 Mei 2010 dan diperlihatkan karyawan Bank Sumut sebagai bank yang memberikan pinjaman Kepada PT Victor Jaya Raya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada pada penyimpanan dokumentasi di Bank Sumut;



Bahwa Novum tersebut menjelaskan tanah yang Pemohon PK I beli dari Termohon PK telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 tanggal 30 Agustus 2006, maka tanah seluas 2.016 M2 dan diterbitkan atas nama PT Victor Jaya Raya Medan dengan Nomor Akte Pendirian C -14009 HT.01.04.TH2005 tanggal 23 Mei 2005 yang lazim disebut dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 Tgl. 30 Agustus 2006. Dengan demikian sewaktu dilakukan pembelian, dokumen dan sertifikat telah diserahkan kepada Notaris dan kemudian Notaris yang melakukan pengurusan bersama dengan pengurus PT Victor Jaya Raya mengenai permohonan sertifikat yang telah mengalami proses yang panjang karena tanah tersebut telah dijadikan suatu rangkaian satu kesatuan dengan tanah yang lain karena tanah tersebut harus mendapat persetujuan dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) di Jakarta yang penerbitan sertifikat baru dikabulkan tanggal 30 Agustus 2006;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan-alasan peninjauan kembali :

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa permohonan peninjauan kembali dari Tergugat/Termohon Kasasi dengan alasan sebagaimana tertuang dalam Memori Peninjauan Kembali tanggal 9 Juli 2010 dapat dibenarkan karena telah memberikan alasan yang cukup untuk dapat diterima dengan menunjukkan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dari Majelis Kasasi (Putusan No. 941 K/Pdt/2002) dan ditemukannya Novum yang bersifat menentukan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 yang menunjukkan bahwa tanah sengketa kepunyaan Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa Majelis Kasasi telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan yang telah menerapkan hukum secara tepat dan benar menyatakan Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Turut Tergugat/ Pemohon Peninjauan Kembali II adalah sah menurut hukum, karena telah dilakukan pembayaran yang wajar terhadap pemilik tanah atas pembelian tanah objek sengketa;

Adanya bukti baru berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.301 yang penemuannya dikuatkan dengan sumpah dimuka Pengadilan, menunjukkan bahwa tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2.016 M2 telah dibuat Sertifikat HGB No. 301 tanggal 30 Agustus 2006
atas nama PT Victor Jaya Raya/Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa penemuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 301 tertanggal 30 April 2006 tersebut menunjukkan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah terhadap tanah sengketa dikuatkan pula dengan penguasaan tanah objek sengketa oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali : **PT VICTOR JAYA RAYA** dan kawan dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/pdt/2002 tanggal 31 Agustus 2009 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- 1 Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali **1. PT VICTOR JAYA RAYA, 2. NUR ENY GINTING** tersebut;
- 2 Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/pdt/2002 tanggal 31 Agustus 2009

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat tersebut;

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat-tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah Akte Notaris Nur Enny Ginting, SH., tanggal 31 Maret 1997 No. 139, tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi ;
- 3 Menyatakan secara hukum tanah seluas 2.016 M2 yang setempat dikenal sebagai tanah di Kelurahan Kwala Bekala Lingkungan XVI, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan yang jelasnya sebagai dituangkan dalam Akte Notaris Nur Enny Ginting, SH., tanggal 31 Maret 1997 No. 139, tentang Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **18 Juli 2013** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.Hum** dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Suhartanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

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

ttd./

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

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti

1	M e t e r a i.....	Rp	6.000,00	ttd./
2	R e d a k s i.....	Rp	5.000,00	Suhartanto, S.H., M.H.
3	Administrasi PK.....	<u>Rp 2.489.000,00</u>		
	Jumlah.....	Rp	2.500.000,00	

Hal. 23 dari 24 Hal. Putusan Nomor 644 PK/Pdt/2011



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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003