



**PUTUSAN**

Nomor 440/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. KETUA SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK STM MH VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI, bertempat tinggal di Jalan Karya sejati Gang Pemandian No.220, Kelurahan Polonia II, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I semula sebagai TERGUGAT I;
2. SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK STM MH VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI, tempat kedudukan Jalan Karya Sejati Gang Pemandian No.220, Kelurahan Polonia II, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II semula sebagai TERGUGAT II;

Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mayor Chk M. Bilal, S.H., M.Kn. NRP 110500227840681 Kasidukbankum Kumdam I/BB, 2. Kapten Chk P.F. Simamora, S.H. NRP 21960348840874 Anglakdukkum Gol. VII Lakdukbankum Kumdam I/BB, 3. Kapten Chk Alep Priyoambodo, S.H. NRP 11120031550786 Kaurevrapkum Siundang Kumdam I/BB, 4. Lettu Chk J. Girsang, S.H. NRP 21010017470281 Paurmindukbankum Kumdam I/BB, 5. Letda Chk Usman Sogianto, S.H. NRP 21020008131281 Anglakdukkum Gol. VIII Lakdukbankum Kumdam I/BB, 6. Serka Ahmad Zaini, S.H. NRP 21090022910690 Ba Urdata Siundang Kumdam I/BB kesemuanya Personil Hukum Kodam I/BB berkantor di Hukum Kodam I/BB yang berkedudukan di Jalan Gaperta Nomor G-100 Kelurahan Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 21 Mei 2021 Nomor W2.U4/376/HK.00/V/2021 selanjutnya disebut sebagai PARA PEMBANDING semula sebagai TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Halaman 1 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAWAN:

1. PT UNITED ORTA BERJAYA diwakili oleh Direktornya Jonas / Muhammad Adli Purba, tempat kedudukan kompleks Mahkamah Militer Jalan P.Diponegoro Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jumono, S.H.,M.H., Ilhamsyah, S.H.,M.H., Firmansyah, S.H dan Wahyu Darmono, S.H., Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor pada Law Office Jumono, S.H & Associates, Advokat & Legal Consultan yang berkantor di Jalan Puri No.01 Kelurahan Kota Matsum-III, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor WU.4/566/HK/00/X/2020 tanggal 5 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula sebagai PENGGUGAT;
2. KEPALA DESA MEDAN ESTATE, tempat kedudukan Desa Medan Estate, Jalan Kolam No.12, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula sebagai TERGUGAT III;
3. ALWIJAYA AW, bertempat tinggal di Jalan Multatuli No.17, Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula sebagai TURUT TERGUGAT I;
4. PT HEFADA BUANA INDAH, tempat kedudukan dahulu berkantor di Jalan Imam Bonjol No.16, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi di mana keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula sebagai TURUT TERGUGAT II;
5. Drs.ARMYN Alias Doktorandus ARMYN, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No.16, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING III semula sebagai TURUT TERGUGAT III;
6. PT PETISAH PUTRA, tempat kedudukan Jalan Nibung Baru No.48, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi di mana keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING IV semula sebagai TURUT TERGUGAT IV;
7. ALWI, S.H, bertempat tinggal di Jalan Kenari No.04, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING V semula sebagai TURUT TERGUGAT V;

Halaman 2 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



8. CAMAT PERCUT SEI TUAN, tempat kedudukan Percut Sei Tuan, Jalan Besar Tembung No.22, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VI semula sebagai TURUT TERGUGAT VI;
9. PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG cq. BUPATI DELI SERDANG, tempat kedudukan Deli Serdang, Jalan Negara Lubuk Pakam, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VII semula sebagai TURUT TERGUGAT VII;
10. PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA UTARA cq. GUBERNUR SUMATERA UTARA, tempat kedudukan Medan, Jalan P.Diponegoro No.30 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING VIII semula sebagai TURUT TERGUGAT VIII;
11. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, tempat kedudukan Jakarta, Jalan Medan Merdeka Utara No.07 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING IX semula sebagai TURUT TERGUGAT IX;
12. PT IMO REKSA PERKASA, tempat kedudukan dahulu berkantor di Jalan Glugur By Pass No.22 Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi di mana keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING X semula sebagai TURUT TERGUGAT X;
13. PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero Tbk), tempat kedudukan Jalan Pemuda No.10 Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XI semula sebagai TURUT TERGUGAT XI;
14. BADAN PENYEHTAN PERBANKAN NASIONAL, KEPALA GROUP DIVISI PENJUALAN ASSET KREDIT I, ASSET MANAJEMEN KREDIT BADAN PENYEHTAN PERBANKAN NASIONAL BPPN, tempat kedudukan dahulu berkedudukan di Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman Kav.45-46 Wisma Bank Danamon Jakarta 12930 DKI Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi di mana keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XII semula sebagai TURUT TERGUGAT XII;
15. PT PANGRIBTA GRAHA SARANA, tempat kedudukan dahulu berkantor di Kompleks Taman Setia Budi Indah Blok D No.53, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi di

Halaman 3 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XIII semula sebagai TURUT TERGUGAT XIII;

**16.** KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL / KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG, tempat kedudukan di Deli Serdang, Jalan Karya Utama Lubuk Pakam, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XIV semula sebagai TURUT TERGUGAT XIV;

**17.** KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL / KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA UTARA, tempat kedudukan di Medan, Jalan Brgjen Katamso No.45 Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XV semula sebagai TURUT TERGUGAT XV;

**18.** KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL, tempat kedudukan di Jakarta, Jalan Sisingamangaraja No.02 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING XVI semula sebagai TURUT TERGUGAT XVI;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 440/Pdt/2021/PT MDN tanggal 12 Oktober 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 440/Pdt/2021/PT MDN tanggal 12 Oktober 2021;
3. Penetapan hari sidang oleh Ketua Majelis Hakim Nomor 440/Pdt/2021/PT MDN tanggal 13 Oktober 2021;
4. Berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, surat gugatan Penggugat sekarang Terbanding tanggal 5 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 23 Oktober 2020 Register Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp, Penggugat sekarang Terbanding telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I.c. PT. UNITED ORTA BERJAYA ada menerima Pelepasan Hak atas sebidang Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara yang merupakan Tanah eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB)

Halaman 4 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama :  
DOKTORANDUS ARMYN Ic. Turut Tergugat – III. Surat Ukur Nomor :  
351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 yang diterbitkan Kantor Pertanahan  
Kabupaten Deli Serdang Ic. Turut Tergugat – XIV., dengan Batas – Batas  
sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan dahulu Tanah eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 231/Desa Medan Estate sekarang Tanah Masyarakat;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan dahulu Tanah eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 233/Desa Medan Estate sekarang Jalan Rumah Sakit Haji;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Parit Jalan Tol Bandar Selamat-Belawan;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tembok Mutiara Residen;
- Bahwa Penggugat mendapatkan Pelepasan Hak atas Tanah A quo dari Turut Tergugat – I Ic. ALWIJAYA AW berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010.
- Bahwa eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Ic. Turut Tergugat – XIV atas nama : DOKTORANDUS ARMYN Ic. Turut Tergugat – III., untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 tersebut, semula atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA Ic. Turut Tergugat – X dan merupakan Pemisahan dari SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 04/Desa Medan Estate, tanggal 21 April 1987 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA Ic. Turut Tergugat – X., untuk Tanah seluas 145.409 (Seratus empat puluh lima ribu empat ratus sembilan meter persegi). Yang diperoleh dan dikuasai Turut Tergugat – X atas dasar Pemberian dari MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA. Ic. Turut Tergugat – IX berdasarkan SURAT KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI Nomor : SK.57/HGB/DA/87, tanggal 18 April 1987 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA, MEDAN., dan ditegaskan lagi dalam Surat Peruntukan yang dikeluarkan oleh GUBERNUR SUMATERA UTARA Ic. Turut Tergugat – VIII berdasarkan SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT – I SUMATERA UTARA Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan

Halaman 5 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara. Dimana pada Konsideran Menimbang bagian b. dinyatakan : “ Bahwa untuk tertibnya Pengelolaan atas Penggunaan Tanah Negara seluas 501.700 M2. (Lima ratus satu ribu tujuh ratus meter persegi) tersebut diatas perlu melakukan Penunjukan Peruntukan atas Tanah di maksud sesuai dengan SITE PLAN PT. IMO REKSA PERKASA Nomor : 127/IIRP/Vetpur/X/88, tanggal 05 Oktober 1988 selaku Pemegang Hak Guna Bangunan.

- Bahwa selanjutnya berdasarkan Diktum Keempat Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat – I Sumatera Utara Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara tersebut, Turut Tergugat – XIV Ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Sedang telah melakukan Pengukuran dan Pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor : 4/Medan Estate seluas 145.409 Hektare menjadi Hak Guna Bangunan Nomor : 230/Medan Estate, untuk Tanah seluas 4.733 M2. Hak Guna Bangunan Nomor : 231/Medan Estate, untuk Tanah seluas 22.175 M2. Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate, untuk Tanah seluas 114.232 M2 dan Hak Guna Bangunan Nomor : 233/Medan Estate, untuk Tanah seluas 4.269 M2.
- Bahwa kemudian terhadap Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate untuk Tanah seluas 114.232 M2., (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) diperuntukkan menjadi bagian PT. IMO REKSA PERKASA sebagai Kompensasi atas Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI sebanyak 224 Unit dan pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunannya. Dimana ketika itu Fisik Tanah dikuasai dan telah dipagar keliling oleh Turut Tergugat – X. Hal ini sejalan dengan Penjelasan yang disampaikan Turut Tergugat – XIV kepada Tergugat – I dan Tergugat – II melalui Surat Nomor : 3664/13.12.07/VII/2010, tanggal 30 Juli 2010 Perihal : Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate.
- Bahwa terkait Peruntukan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI sesuai yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat – I Sumatera Utara Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara tersebut, Wakil Ketua Tim Seleksi Anggota Veteran/Purnawirawan ABRI yang berhak atas Tanah di Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten

Halaman 6 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Deli Serdang berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor : 593.05/1762/KT/Tahun 1989, tanggal 27 Juni 1989 telah mengeluarkan PENGUMUMAN Nomor : 01/TS/1989, tanggal 12 Agustus 1989 yang diketahui Sekretaris Wilayah/Daerah atas nama Gubernur Kepala Daerah Tingkat – I Sumatera Utara., Intinya berbunyi :

1. SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT – I SUMATERA UTARA Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara., telah menetapkan Kapling Peruntukan masing – masing sebagai berikut :
  - a. Peruntukan Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI Tahap – I 224 Unit beserta Infrastruktur : 7,0450 Ha.
  - b. Peruntukan PT. IMO REKSA PERKASA MEDAN beserta Infrastruktur : 11,8859Ha.
  - c. Peruntukan Sarana Sosial dan Pendidikan : 3,7344 Ha.
  - d. Peruntukan Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI Tahap – II 332 Unit beserta Infrastruktur : 24,0525Ha.
  - e. Peruntukan Pembangunan Perumahan Cacat Veteran Kodya Medan, Deli Serdang dan Pertapakan Kantor Cacat Veteran beserta Infrastruktur : 3,3420 Ha.
2. Sesuai dengan butir 1/d Peruntukan Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI Tahap – II 332 Unit, akan diberikan Kapling Tanah saja seluas 20 M x 30 M, setelah melalui seleksi kebenaran Keveteranan dan Kepurnawirawannya.
3. Diminta kepada semua Anggota Veteran/Purnawirawan ABRI yang namanya tercantum dalam Daftar Pemohon 332 Tahun 1977 supaya segera mendaftarkan diri kepada : Tim Seleksi di Aula Ex MAKOWILHAN, Jalan Letjend. Suprpto No. 01 Medan., dengan membawa :
  - a. SKEP Asli Veteran/Purnawirawan ABRI.
  - b. Foto Copy KTP.
  - c. Pas Photo 3 x 4 cm (2 lembar).
  - d. Keterangan diri bagi Ahli Waris.
  - e. Dan lain – lain yang dianggap perlu.
4. Pendaftaran dimulai tanggal 15 Agustus 1989 s/d. 14 September 1989, Pukul 08.00 Wib s/d. 12.00 Wib.

Halaman 7 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Demikian untuk menjadi perhatian.

- Bahwa dengan adanya PENGUMUMAN tersebut, cukup jelas bahwa Tergugat – I dan Tergugat – II sudah mengetahui Tanah Obyek perkara seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 01 Maret 1989 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA Ic. Turut Tergugat – X dengan Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Ic. Turut Tergugat – XIV tersebut, diperuntukkan kepada PT. IMO REKSA PERKASA Ic. Turut Tergugat – X berdasarkan Diktum Pertama Point. 2 Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat – I Sumatera Utara Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara.
- Bahwa setelah mendapatkan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Obyek perkara sebagai Kompensasi atas Itikad Baik Turut Tergugat – X Ic. PT. IMO REKSA PERKASA yang telah membangun Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI sebanyak 224 Unit dan pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunannya tersebut. Seterusnya Turut Tergugat – X mengalihkan kepemilikan Hak atas Tanah SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232, tanggal 01 Maret 1989 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA untuk Tanah seluas 114.232 M2., (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) tersebut, kepada Turut Tergugat – III Ic. DOKTORANDUS ARMYN berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 125/97/1990, tanggal 06 Desember 1990 yang dibuat dihadapan IWA SURYAPATI, BA., PPAT Kecamatan Percut Sei Tuan.
- Bahwa kemudian atas Permohonan Turut Tergugat – III kepada Turut Tergugat – XIV, maka SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232, tanggal 01 Maret 1989 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA untuk Tanah seluas 114.232 M2 tersebut, pada tanggal 07 Desember 1990 berganti nama menjadi atas nama : DOKTORANDUS ARMYN Ic. Turut Tergugat – III sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan dan Fisik Tanah dikuasai oleh Turut Tergugat – III.
- Bahwa setelah SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 232/Desa Medan Estate pada tanggal 07 Desember 1990 telah berganti nama menjadi

Halaman 8 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DOKTORANDUS ARMYN, seterusnya Turut Tergugat – III dalam Kapasitas selaku Kuasa Direksi PT. HEFADA BUANA INDAH Ic. Turut Tergugat – II, menjadikan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN untuk Tanah seluas 114.232 M2 tersebut, sebagai Jaminan Hutang Turut Tergugat – II Ic. PT. HEVADA BUANA INDAH di BANK TABUNGAN NEGARA (Persero Tbk.) Ic. Turut Tergugat – XI sebagaimana tertuang dalam AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor : 57/66/26/ACH/HGB/1996, tanggal 26 Agustus 1996 yang diperbuat oleh H. ACHMAD, SH., PPAT Kabupaten Deli Serdang, SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 2301/1996. Sehingga Fisik Tanah berada dalam Pengawasan Turut Tergugat – XI.

- Bahwa oleh karena Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III tidak mampu melunasi Hutang kepada Turut Tergugat – XI, maka SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) Jaminan Hak Tanggungan Turut Tergugat – II tersebut, seluruh Porto Polionya diserahkan Turut Tergugat – XI kepada Turut Tergugat – XII dan Hak Tagih atas Piutang menjadi beralih kepada Turut Tergugat – XII Ic. BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN). Seterusnya Turut Tergugat – XII melaksanakan Penjualan atas Piutang kepada Pembeli yaitu : PT. PETISAH PUTRA Ic. Turut Tergugat – IV yang diwakili oleh ALWI, SH Ic. Turut Tergugat – V dalam Kapasitas selaku Presiden Direktur PT. PETISAH PUTRA.
- Bahwa Penyelesaian Hutang Piutang yang dilakukan Turut Tergugat – XII dengan cara “ CESSIE “ terhadap SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang merupakan Jaminan Hak Tanggungan Turut Tergugat – II tersebut, Dokumennya Satu Porto Polio dengan PT. PANGRIBTA GRAHA SARANA Ic. Turut Tergugat – XIII yang hanya dapat dan wajib dilaksanakan secara keseluruhan dan sekaligus dalam satu Paket, karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Bahwa Penjualan atas Piutang terhadap Jaminan Hutang Turut Tergugat – II kepada Turut Tergugat – IV telah dilaksanakan Turut Tergugat – XII sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG, tertanggal

Halaman 9 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Oktober 2002 antara BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) dengan PT. PETISAH PUTRA yang dilegalisasi dengan Nomor : 13134/Leg /P.Not.A.J./2002, tanggal 22 Oktober 2002 oleh KASMIATI, SH., Notaris Pengganti dari ANASRUL JAMBI, SH Notaris di Jakarta. Seterusnya ditegaskan dalam AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor : 19, tanggal 29 Oktober 2002, yang diterbitkan tanggal 27 Juni 2011 oleh Nyonya LAURA ELIZABETH PALILINGAN, SH, Notaris di Jakarta selaku Pemegang Protokol dari KASMIATI, SH., Pengganti dari ANASRUL JAMBI, SH Notaris di Jakarta.

- Bahwa selanjutnya Turut Tergugat – V selaku Presiden Direktur Turut Tergugat – IV melakukan Penagihan Hutang kepada Turut Tergugat – XIII atas Piutang yang dialihkan tersebut. Kemudian setelah Turut Tergugat – XIII memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat – IV dan V, seterusnya Turut Tergugat – IV melalui Turut Tergugat – V mengajukan Permohonan ROYA kepada Turut Tergugat – XIV. Oleh karena itu SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 2301/1996 dihapus Turut Tergugat – XIV berdasarkan Surat Permohonan ROYA tanggal 20 Januari 2004 yang diajukan Turut Tergugat – IV melalui Turut Tergugat – V tersebut. Selanjutnya SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN untuk Tanah seluas 114.232 M2., dikembalikan kepada Turut Tergugat – III karena SERTIPIKAT terdaftar atas nama DOKTORANDUS ARMYN Ic. Turut Tergugat – III. Namun kondisi Fisik Tanah Obyek perkara sebagian telah digarap dan dikuasai oleh Kelompok Tergugat – I dan Tergugat – II.
- Bahwa dalam kondisi Fisik Tanah Obyek perkara yang sebagian dikuasai Tergugat – I dan Tergugat – II, Turut Tergugat – I menawarkan kepada Penggugat untuk mengganti rugi Tanah Obyek perkara A quo, karena tidak mampu mengatasi masalah dengan Tergugat – I dan Tergugat – II, dan meminta Penggugat yang menyelesaikan masalah dengan Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut, jika berkenan menerima Pelepasan Tanah Obyek perkara A quo.
- Bahwa Turut Tergugat – I juga mengatakan sebelum masa berlaku Hak Guna Bangunan berakhir, Turut Tergugat – III sudah mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat – XIV Ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terhadap Obyek Tanah SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2

Halaman 10 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



(Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut.

- Bahwa Turut Tergugat – XIV sudah menerima Berkas/Dokumen Permohonan yang diajukan Turut Tergugat – III dan sudah menerima Pembayaran Biaya Constatering Rapport dan Biaya Permohonan Salinan Surat Ukur dari Turut Tergugat – III sesuai Tanda Terima Dokumen/Berkas yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor Berkas Permohonan : 6327/2007, tanggal 17 April 2007 atas nama Pemohon Drs. ARMYN, untuk Permohonan Perpanjangan Sertipikat Hak atas Tanah HGB No. 232/Medan Estate., berikut Tanda Terima No. DI.306 6448/2007 No. Berkas 6327/2007, tanggal 18 April 2007 sebagai Bukti Turut Tergugat – III telah melakukan Pembayaran Perpanjangan HGB Nomor : 232/Medan Estate untuk pekerjaan Biaya Constatering Rapport dan Biaya Permohonan Salinan Surat Ukur.
- Bahwa setelah mendapat Penjelasan dari Turut Tergugat – I tersebut, Penggugat bersedia menerima Pelepasan Tanah Obyek perkara dari Turut Tergugat – I dengan Pembebanan Kewajiban membebaskan sendiri Obyek Tanah dari Penguasaan Kelompok Para Penggarap selaku Anggota Tergugat – I dan Tergugat – II. Seterusnya Turut Tergugat – I melakukan Pengalihan Hak atas Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN untuk Tanah seluas 114.232 M2., kepada Penggugat berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010. Dimana kondisi Fisik Tanah Obyek perkara sebagian telah digarap dan dikuasai oleh Kelompok Para Penggarap. Sehingga Penggugat tidak langsung dapat menguasai seluruh Fisik Tanah Obyek perkara tersebut.
- Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, agar terhadap PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010 Jo. Eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi)

Halaman 11 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dinyatakan Sah dan berkekuatan Hukum.

- Bahwa seterusnya menyatakan Demi Hukum Penggugat adalah Sah sebagai Penerima Pelepasan yang beritikad Baik atas sebidang Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010.
- Bahwa kemudian setelah menerima Pelepasan Tanah Obyek perkara dari Turut Tergugat – I, Penggugat melanjutkan pemberian Ganti Rugi kepada Para Penggarap yang ada diatas lahan seluas + 114.232 M2 Fisik Tanah eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN tersebut. Ganti Rugi Penggugat berikan kepada sebagian Kelompok Para Penggarap (Anggota Tergugat – I dan Tergugat – II) yang memiliki Surat dan menguasai Fisik Tanah Obyek perkara. Setiap Obyek Tanah yang diganti rugi, dipagar oleh Penggugat. Namun masih ada Penggarap yang tidak bersedia menerima Ganti Rugi yang ditawarkan Penggugat. Ironisnya Pagar yang dibuat Penggugat diatas Tanah yang diganti rugi dirusak oleh Orang – Orang yang tidak bertanggung jawab.
- Bahwa Para Penggarap yang tidak bersedia menerima Ganti Rugi dari Penggugat adalah sebagian Anggota yang mengaku dari Kelompok Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM – MH) VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI Ic. Tergugat – I dan Tergugat – II, karena ingin mendapatkan Hak diatas Tanah Obyek perkara, dan juga sudah mengajukan Permohonan Hak kepada Turut Tergugat – XIV Ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Sehingga berpengaruh kepada Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan Turut Tergugat – III tersebut. Akibatnya Permohonan Perpanjangan terhadap eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2

Halaman 12 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, belum dapat diproses Turut Tergugat – XIV, dengan alasan adanya Pemblokiran.

- Bahwa Pemblokiran dilakukan Turut Tergugat – XIV atas dasar adanya keberatan dari Tergugat – I Ic. Ketua Kelompok Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM – MH) VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI., yang mengklaim Tanah Obyek perkara sebagai Tanah Veteran dan mengaku memiliki SURAT KETERANGAN TANAH yang diterbitkan Turut Tergugat – VI Ic. CAMAT PERCUT SEI TUAN tahun 1984 ditandatangani PAIMIN PRANOTO, BA, serta SURAT KETERANGAN PENGUASAAN FISIK tahun 2019 yang diketahui KEPALA DESA MEDAN ESTATE Ic. Tergugat – III diatas Tanah Obyek perkara A quo.
- Bahwa dalam kaitan adanya Klaim dan Permohonan Hak yang diajukan Tergugat – I dan Tergugat – II diatas Tanah Obyek perkara A quo, Turut Tergugat – XIV melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 3664/13.12.07/VII/2010, tanggal 30 Juli 2010 Perihal : Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate., yang ditujukan kepada Tergugat – I Ic. Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM-MH) VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI sudah menjelaskan bahwa Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, adalah Pemisahan dari SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 04/Desa Medan Estate, tanggal 21 April 1987 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA. Untuk Tanah seluas 145.409 M2. (Seratus empat puluh lima ribu empat ratus sembilan meter persegi)., yang oleh Turut Tergugat – VIII Ic. GUBERNUR SUMATERA UTARA telah diperuntukkan kepada Turut Tergugat – X Ic. PT. IMO REKSA PERKASA sebagai Kompensasi atas Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI sebanyak 224 Unit dan pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunannya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat – I Sumatera Utara Nomor : 593.42/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988.
- Bahwa sehubungan dengan SURAT KETERANGAN CAMAT PERCUT SEI TUAN, tahun 1984 yang ditanda tangani PAIMIN PRANOTO, BA., dan

Halaman 13 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



dijadikan Tergugat – I dan Tergugat – II sebagai dasar Hukum untuk mengklaim serta mengajukan Permohonan Hak diatas Tanah Obyek perkara A quo, dalam hal ini Turut Tergugat – VII Ic. BUPATI DELI SERDANG sudah membuat Pemberitahuan kepada CAMAT dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang supaya mencabut atau membatalkan serta tidak memperkenankan CAMAT mengeluarkan Surat – Surat Keterangan atau Surat Keputusan atas Tanah., sebagaimana ditegaskan dalam SURAT BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT – II DELI SERDANG KEPADA CAMAT PERCUT SEI TUAN Nomor : 594/595.4/85, tanggal 04 Pebruari 1985 Perihal : Pembatalan SK. Tanah yang dikeluarkan Camat Percut Sei Tuan.

- Bahwa kemudian terkait Penguasaan areal Tanah yang dilakukan Kelompok Para Penggarap yang mengaku Anggota dari Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut, Turut Tergugat – VIII sudah memerintahkan Turut Tergugat – VII untuk melakukan Pengosongan dan Pembersihan areal Tanah melalui SURAT PERINTAH GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT – I PROPINSI SUMATERA UTARA Nomor : 593.41/31178, tanggal 30 Oktober 1986 tentang Pengosongan dan Pembersihan areal Tanah Negara seluas 50 Hektare di Pasar – IV Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang. Selanjutnya atas dasar Perintah Turut Tergugat – VIII tersebut, maka Turut Tergugat – VII melakukan Penertiban seluruh Kelompok Para Penggarap dengan mengeluarkan PENGUMUMAN Nomor : 590.1869/11/1986, tanggal 01 Nopember 1986.
- Bahwa SURAT KETERANGAN CAMAT PERCUT SEI TUAN, tahun 1984 yang ditanda tangani PAIMIN PRANOTO, BA., dan dijadikan Tergugat – I dan Tergugat – II untuk mengklaim serta mengajukan Permohonan Hak diatas Tanah Obyek perkara A quo eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara yang sudah dilepaskan kepada Penggugat tersebut, sudah dibatalkan oleh PAIMIN PRANOTO berdasarkan SURAT PERNYATAAN, tanggal 19 Oktober 2010.
- Bahwa selanjutnya SURAT KETERANGAN PENGUASAAN FISIK yang diketahui Tergugat – III tersebut, ditandatangani Tergugat – III meskipun sudah mengetahui Obyek Tanah dalam Sengketa. Tujuannya untuk membantu

Halaman 14 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat – I dan Tergugat – II melengkapi berkas Permohonan Hak diatas Fisik Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara yang sudah dilepaskan kepada Penggugat tersebut.

- Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar kiranya terhadap SURAT KETERANGAN TANAH yang diterbitkan Turut Tergugat – VI Ic. CAMAT PERCUT SEI TUAN tahun 1984 yang sudah dibatalkan PAIMIN PRANOTO dan SURAT KETERANGAN PENGUASAAN FISIK tahun 2019 yang diketahui Tergugat – III Ic. KEPALA DESA MEDAN ESTATE berikut SURAT – SURAT yang terbit diatas Fisik Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, dinyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum.
- Bahwa dalam kaitan adanya Sengketa diatas Tanah Obyek perkara A quo, atas Perintah Turut Tergugat – XVI, maka melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Nomor : 42/UND-600.SK.01.02/III/2020, tanggal 06 Maret 2020 Perihal : Undangan. Turut Tergugat – XV dan Turut Tergugat – XIV telah mengundang Penggugat, Tergugat – I, Tergugat – II, Tergugat – III Turut Tergugat – VI, Turut Tergugat – VII dan Turut Tergugat – VIII dalam rangka “ Mediasi “ penyelesaian Sengketa Tanah Obyek perkara antara Penggugat dengan Tergugat – I dan Tergugat – II. Dimana dalam Mediasi diruangan Rapat Turut Tergugat – XV tersebut, Turut Tergugat – XV mengatakan akan melaporkan tindak lanjut dari Hasil Mediasi kepada Turut Tergugat – XVI.
- Bahwa Mediasi yang dilakukan pada hari Kamis tanggal 12 Maret 2020 di Ruangan Rapat Turut Tergugat – XV tersebut, sudah menghasilkan Kesimpulan :

Halaman 15 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PT. UNITED ORTA BERJAYA bersama Peserta Rapat Sepakat berkeinginan menyelesaikan masalah dengan baik.
  2. Untuk mencari Solusi penyelesaian akan dilakukan Inventarisasi dilokasi tanah eks. HGB No. 232 yang diganti rugi dan yang belum diganti rugi, yang akan dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Kepala Desa Medan Estate dan Instansi terkait. Selanjutnya dilokasi akan dilakukan Kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T).
  3. Konstruksi usulan penyelesaian Kongkret dengan menyampaikan Data>Nama terkini (Data Baru) Subyek yang diganti rugi PT. United Orta Berjaya berikut Peta/Denah Lokasi yang diberi Tanda dan Legenda.
  4. Begitu juga terhadap STM – MH wajib menyampaikan Data Kongkret.
  5. Pemberian Ganti Rugi harus melibatkan Kepala Desa Medan Estate.
  6. Terhadap Fisik Tanah yang sudah diganti rugi PT. United Orta Berjaya harus diberi Tanda/Patok.
  7. Kepala Desa Medan Estate harus mengklarifikasi Kondusifnya lokasi penyelesaian perkara dan diminta menyampaikan Data SPPT PBB dilokasi.
  8. Pemberian Data>Nama terkini terhadap Subyek yang diganti rugi dalam Peta harus dilengkapi dengan Legenda, catatan agar mudah dibaca.
- Bahwa untuk Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi tersebut, Penggugat telah menyampaikan Data Kongkret terkini kepada Turut Tergugat – XIV melalui Surat JUMONO, SH & ASSOCIATES Nomor : 1332/KJA/IV/2020, tanggal 13 April 2020 Perihal : Data Baru untuk Inventarisasi dan kepada Turut Tergugat – XV disampaikan melalui Surat JUMONO, SH & ASSOCIATES Nomor : 1331/KJA/IV/2020, tanggal 13 April 2020 Perihal : Data Baru untuk Inventarisasi. Namun ternyata Tergugat – I dan Tergugat – II tidak siap untuk dilakukan Inventarisasi dan tidak menyerahkan Data Kongkret terkininya atas Tanah Obyek perkara, meskipun Turut Tergugat – XV telah meminta kesiapan Tergugat – I dan Tergugat – II melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Nomor : SK.01.02/1013 – 12/VI/2020, tanggal 12 Juni 2020 Hal : Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T). Akan tetapi melalui Surat tanggal 19 Juni 2020 Tergugat – I dan Tergugat – II menegaskan menolak dilaksanakannya Kegiatan Inventarisasi yang sudah disepakatinya dalam Kesimpulan Rapat Mediasi tanggal 12 Maret 2020 tersebut. Sehingga rencana Turut Tergugat – XIV, Turut Tergugat – XV dan Turut Tergugat – XVI untuk melakukan Kegiatan Inventarisasi guna menyelesaikan permasalahan diatas Tanah Obyek perkara tidak terlaksana.

Halaman 16 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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 terkait Penolakan Tergugat – I dan Tergugat – II terhadap Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T) atas Tanah Obyek perkara Aquo. Turut Tergugat – XV telah mengirim Surat Nomor : SK.01.02/1212 – 12/VII/2020, tanggal 07 Juli 2020 Hal : Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T)., yang ditujukan kepada Tergugat – I dan menyampaikan Tembusannya kepada Penggugat. Dalam Suratnya Turut Tergugat – XV telah menyampaikan hal – hal sebagai berikut :
  1. Bahwa rencana pelaksanaan kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T) atas Tanah Obyek Sengketa merupakan Tahapan dari Upaya Penyelesaian Sengketa antara PT. UNITED ORTA BERJAYA dengan Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM – MH) Kompleks Veteran Purnawirawan ABRI yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara yang telah disepakati oleh Para Pihak pada Rapat Mediasi tanggal 12 Maret 2020 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara ;
  2. Bahwa dengan adanya Penolakan dari Pihak Saudara terhadap rencana kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T) dimaksud, maka Upaya Penyelesaian melalui Mediasi tidak mencapai Kesepakatan /Perdamaian antara Pihak yang bersengketa, dan dengan ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara tidak akan melanjutkan Upaya Mediasi dalam Penanganan Masalah tersebut dan Kami sarankan kepada Para Pihak agar menempuh Jalur Hukum/Pengadilan ;
  3. Bahwa Permohonan Hak atas Tanah dimaksud dapat diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang setelah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap yang menetapkan Pihak yang berhak atas Tanah dimaksud ;
  4. Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.
- Bahwa atas dasar adanya Saran dari Turut Tergugat – XV yang dituangkan pada Point. 2 Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Nomor : SK.01.02/1212 – 12/VII/2020, tanggal 07 Juli 2020 Hal : Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T)., yang ditujukan kepada Tergugat – I dan Tembusannya disampaikan kepada Penggugat tersebut, maka cukup alasan Hukum Penggugat mengajukan gugatan A quo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III telah melakukan perbuatan yang mencederai Hak Subyektif Penggugat sebagai Penerima Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi yang beritikad baik atas Fisik Tanah Obyek perkara, yang menurut Hukum harus dilindungi. Penggugat semestinya mendapatkan Prioritas dalam hal memohon Pembaruan Hak atas Tanah Obyek perkara kepada Turut Tergugat – XIV. Oleh karena itu Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menyatakan Sah menurut Hukum, Penggugat berhak mendapatkan Prioritas Pertama untuk memperoleh Hak atas Tanah Obyek Perkara seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 tersebut.
- Bahwa perbuatan Tergugat – I, Tergugat – II, dan Tergugat – III yang telah mencederai Hak Subyektif Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Ontsrechtmatige daad) karena telah menimbulkan Kerugian Materil dan Moril bagi Penggugat. Oleh karena itu cukup alasan Hukum bagi Penggugat menuntut Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III agar dihukum untuk membayar Ganti Rugi Materil dan Moril tersebut.
- Bahwa Kerugian Materil Penggugat akibat perbuatan Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III tersebut, yaitu :
  - Kerugian karena telah mengeluarkan Biaya – Biaya Ganti Rugi kepada Para Penggarap :
    - a. Ganti Rugi Tanah Kosong 54 Kavling @ Rp. 150.000.000, - /Kavling sejumlah Rp. 8.100.000.000, - (Delapan milyar seratus juta rupiah).
    - b. Ganti Rugi Tanah dan Bangunan Rumah 29 Kavling @ Rp. 250.000.000, - /Kavling sejumlah Rp. 7.250.000.000, - (Tujuh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
    - c. Membuat Pagar Keliling Obyek yang di ganti rugi 54 + 29 = 83 Kavling @ Rp. 30.000.000, - /Kavling sejumlah Rp. 2.490.000.000,- (dua milyar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).Jumlah Uang yang dikeluarkan untuk Biaya – Biaya tersebut, adalah sebesar Rp. 17.840.000.000,- (tujuh belas milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah).Kerugian Materil Penggugat akibat perbuatan Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III tersebut, seluruhnya adalah sebesar Rp. 17.840.000.000, - (Tujuh belas milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah).

Halaman 18 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

- Bahwa Kerugian Moril Penggugat timbul karena telah terhalangnya proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan Turut Tergugat – III kepada Turut Tergugat – XIV Ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan Fisik Tanah Obyek perkara dan nama baik Penggugat sebagai Pengembang menjadi tercemar. Bisnis Penggugat menjadi terganggu akibat adanya masalah ini. Penggugat sebagai Pengembang tidak bisa berinvestasi dan mengembangkan Usaha Penggugat untuk menjalankan Project membangun Perumahan diatas Tanah Obyek perkara. Akibat adanya persoalan ini, Penggugat menderita kerugian Moril yang bila dinilai dalam jumlah Uang sebesar Rp. 50.000.000.000, - (Lima puluh milyar rupiah).
- Bahwa karena Penggugat tidak faham masalah Hukum, Penggugat menggunakan Jasa Pengacara untuk menjalankan perkara A quo di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sehingga Penggugat membayar Honor Pengacara sebesar Rp. 350.000.000, - (Tiga ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karena itu patut dan wajar kiranya Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menghukum Tergugat – I, II dan Tergugat – III tanggung renteng mengembalikan Uang Penggugat.
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak Ilusioner, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melalui Majelis Hakim perkara A quo, kiranya dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Fisik Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, berikut Harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat – I dan Tergugat – II yang akan Penggugat ajukan dalam Permohonan tersendiri.
- Bahwa seterusnya menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II berikut Orang – Orang yang menggantungkan Hak dari padanya supaya mengosongkan Fisik Tanah Obyek perkara dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.
- Bahwa guna menjamin Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III mematuhi Isi Putusan ini, maka kepada Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III

Halaman 19 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

dibebankan Uang Paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000, - (Lima juta rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III lalai atau dengan sengaja tidak mematuhi Isi Putusan ini.

- Bahwa gugatan Penggugat adalah didasarkan atas Bukti – Bukti Otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III, sehingga Putusan dalam perkara ini memenuhi Syarat Hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat (Uit voerbaar bij voorraad).

Berdasarkan alasan – alasan Hukum tersebut, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terhormat, kiranya dapat memanggil Para Pihak yang bersengketa untuk hadir dalam suatu hari Persidangan yang ditentukan untuk itu, selanjutnya dengan menjatuhkan Putusan Hukum sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan terhadap Fisik Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara berikut Harta Benda milik Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut;
3. Menyatakan Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010. Jo. Eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut;
5. Menyatakan Demi Hukum Penggugat adalah Sah sebagai Penerima Pelepasan yang beritikad Baik atas sebidang Tanah seluas 114.232 M2

Halaman 20 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010;
6. Menyatakan Sah menurut Hukum, Penggugat berhak mendapatkan Prioritas Pertama untuk memperoleh Hak atas Tanah Obyek Perkara seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989;
  7. Menyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum SURAT KETERANGAN yang diterbitkan CAMAT PERCUT SEI TUAN tahun 1984 diatas Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., yang sudah dibatalkan PAIMIN PRANOTO;
  8. Menyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum SURAT KETERANGAN PENGUASAAN FISIK tahun 2019 yang diketahui Tergugat – III Ic. KEPALA DESA MEDAN ESTATE berikut SURAT – SURAT yang terbit diatas Fisik Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut;
  9. Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II berikut Orang – Orang yang menggantungkan Hak dari padanya supaya mengosongkan Fisik Tanah Obyek

Halaman 21 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;

10. Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III tanggung renteng membayar Kerugian Materil Penggugat sebesar Rp. 17.840.000.000, - (Tujuh belas milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III tanggung renteng membayar Kerugian Moril Penggugat sebesar Rp. 50.000.000.000,- (Lima puluh milyar rupiah);
12. Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III mengembalikan Honor Pengacara sebesar Rp. 350.000.000, - (Tiga ratus lima puluh juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III tanggung renteng membayar Uang Paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000, - (Lima juta rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III lalai atau dengan sengaja tidak mematuhi Isi Putusan ini;
14. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat (Uit voerbaar bij voorraad);
15. Memerintahkan Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III serta Turut Tergugat – I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV dan Turut Tergugat – XVI agar patuh terhadap Putusan ini;
16. Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II dan Tergugat – III membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

“Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon Putusan yang menurut Peradilan yang baik adalah Patut dan Adil (Ex aequo et bono).”;

Membaca, jawaban Tergugat I sekarang Pembanding I yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## A. PENEKASAN.

1. Bahwa TERGUGAT I MENOLAK dengan KERAS DAN TEGAS seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan aquo, kecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh TERGUGAT I.

Halaman 22 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

2. Bahwa telah diadakan usaha ke arah perdamaian melalui mediasi oleh Hakim Mediasi pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A, akan tetapi belum dan tidak berhasil. Oleh karenanya, proses atau tahap persidangan dilanjutkan ke tahapan berikutnya, yaitu JAWABAN dalam perkara aquo.

## B. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem.
  - a. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan KERAS dan TEGAS atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena gugatan dalam perkara aquo sudah pernah diajukan oleh Penggugat dan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijsde), sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 125/Pdt.G/2010/PN-LP jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 98/PDT/2012/PT.Mdn jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 yang dalam amar putusannya : Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. United Orta Berjaya tersebut.
  - b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan "kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama, dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula", maka apabila Putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), oleh karena putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Nebis In Idem, Oleh karena itu, terhadap Perkara aquo tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.
  - c. Bahwa dikarenakan dalam perkara aquo sudah pernah diajukan Gugatan oleh Penggugat sebelumnya (Nebis In Idem) dan sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsde), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 242/Pdt.G/2020/PN.Lbp berkenan untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
2. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Sebagai Penggugat.
  - a. Bahwa didalam Gugatannya Penggugat menyatakan ada menerima Pelepasan Hak Sertipikat HGB Nomor 232 tanggal 1 Maret 1989 atas

Halaman 23 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



sebidang tanah seluas 114.232 M<sup>2</sup> (seratus empat belas dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Prov. Sumut berdasarkan Pelepasan Hak Ganti Rugi antara Alwijaya AW (Turut Tergugat-I) dengan Saleh Saibani yang dilegalisasi Shynta Mona Maria Siagian, S.H. Notaris Deli Serdang Nomor 280/L/Sh/III/2010;

- b. Bahwa secara terang dan nyata Sertipikat HGB Nomor 232 tanggal 1 Maret 1989 telah berakhir pada tanggal 20 Maret 2007 atau berstatus sebagai tanah negara, sehingga Pelepasan Hak yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I (Alwy Jaya AW) dan Saleh Saibani tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
- c. Bahwa dikarenakan Sertipikat HGB Nomor 232 tanggal 1 Maret 1989 telah berakhir pada tanggal 20 Maret 2007 atau sudah habis masa berlakunya dan tanpa adanya pengajuan permohonan oleh Penggugat maka secara hukum, diatas objek perkara tersebut telah menjadi tanah Negara, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan;
- d. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mempunyai Legal Standing sebagai Penggugat maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau Gugatan Penggugat HARUS dinyatakan DITOLAK.

## C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan KERAS dan TEGAS seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatan tersebut, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh Tergugat I;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada bagian DALAM EKSEPS1 diatas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA di bawah ini, oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;
3. Bahwa tanah terperkara adalah kepunyaan Tergugat I dan anggotanya (dhi. Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak veteran / Purnawirawan ABRI) sesuai bukti kepemilikan dan/atau bukti penguasaan yang dimiliki masing-masing, dimana tanah terperkara telah dikuasai dan diusahai secara intensif dan terus menerus oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 1983 sampai saat ini, bahkan sekira tahun 1984 Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah memperoleh Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Camat Percut Sei Tuan;

Halaman 24 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



4. Perlu Tergugat I kemukakan bahwa kronologis kepemilikan tanah terperkara dahulunya dimohonkan oleh para veteran/purnawirawan ABRI untuk memenuhi kebutuhan perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI (termasuk Tergugat I), dimana dahulu Letkol. (Purn) Burhanudin selaku Ketua Veteran pada saat itu mengajukan permohonan kepada Gubernur Sumatera Utara untuk memberikan hak atas tanah seluas 50 Ha yang terletak di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan, dimana yang pada waktu itu tanah terperkara masih merupakan , bagian tanah PTP IX untuk selanjutnya diberikan dan/atau dibagikan kepada Veteran / Purnawirawan ABRI yang akan digunakan untuk mendirikan perumahan;
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Surat Keterangan Tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dan anggotanya (Tergugat II) telah dibatalkan secara sah oleh pejabat yang berwenang. Tergugat I dan Tergugat II juga tidak pernah menerima ganti rugi tanah apapun dari pihak penggugat, sebaliknya Tergugat I menduga bahwa Penggugat melalui orang suruhannya telah melakukan intimidasi kepada anggota Tergugat I untuk mengosongkan tanah yang dimilikinya;
6. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut maka selanjutnya Gubernur Sumatera Utara mengajukan usulan kepada Menteri Dalam Negeri agar tanah seluas 50 Ha. tersebut dikeluarkan dari areal PT. Perkebunan IX untuk diberikan kepada Veteran/Purnawirawan ABRI. Hal ini sesuai dengan Surat Gubernur Sumatera Utara Nomor 14783/3 tanggal 2 Mei 1980 dan disetujui oleh Menteri Dalam Negeri Cq. Dirjen Agraria. Hal ini sesuai dengan Surat Mendagri Cq. Dirjen Agraria Nomor 593.41/778/Agr tanggal 16 Februari 1982;
7. Seteah adanya persetujuan dari Menteri Dalam Negeri Cq. Dirjen Agraria, maka pada tahun 1983 anggota Veteran-Purnawirawan ABRI (dhi. Tergugat I dan Tergugat II) mendirikan rumah di atas tanah tersebut dan ditindaklanjuti dengan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh Camat Percut Sei Tuan;
8. Bahwa pada tahun 1987 Gubernur Sumatera Utara menunjuk PT. IMOREKSA PERKASA vide. Turut Tergugat X sebagai Pihak Developer, sebagaimana surat Gubernur Sumut Nomor 648/31347 tanggal 4 November 1986 untuk melaksanakan pembangunan Perumahan Veteran-Purnawirawan ABRI diatas tanah terperkara dengan syarat sebagai berikut:
  - a. Tidak boleh digunakan untuk kepentingan lain selain untuk Perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI dalam rangka KPR BTN sebagaimana



yang telah direncanakan dan mendapatkan persetujuan Gubernur Kdh Tk-I Sumatera Utara; dan

b. Tidak dibolehkan melepaskan atau menyerahkan kepada pihak lain.

9. Bahwa untuk keperluan Pembangunan Perumahan Veteran-Purnawirawan ABRI tersebut selanjutnya Gubernur Kdh Tk-I Sumatera Utara dengan surat Nomor 593.41/1118 tahun 1987 tanggal 21-2-1987 memberi ijin pemetaan lokasi dan luas tanah, selanjutnya PT. IMOREKSA PERKASA vide. Turut Tergugat X memohon Hak Guna Bangunan atas tanah kepada Bupati Deli Serdang Cq. Kantor Agraria Deli Serdang yang kemudian diteruskan kepada Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jendral Agraria, sehingga terbit Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. IMOREKSA PERKASA (Turut Tergugat X);

10. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 terdapat penetapan 8 (delapan) dictum yang harus dipatuhi oleh PT. IMOREKSA PERKASA (Turut Tergugat X) antara lain yaitu :

c. Diktum ketiga berbunyi : Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan ini hanya boleh dialihkan/dipindahkan haknya kepada penghuni rumah yang telah memperoleh kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara; dan

d. Diktum ke enam berbunyi : Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila Pemohon/Penerima hak tidak mematuhi, salah atau syarat atau ketentuan dimaksud dalam dictum pertama hingga dictum ke lima.

11. Berdasarkan Surat Gubernur Sumatera Utara Nomor 648/3158 tanggal 5 Februari 1987 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987, seluruh tanah seluas 50 Ha Desa Medan Estate, kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang adalah hanya diperuntukkan untuk Pembangunan Perumahan Veteran Purnawirawan ABRI tidak boleh digunakan untuk kepentingan lain dan tidak boleh diperjual-belikan atau diserahkan kepada pihak lain;

12. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.S7/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 oleh kepala Kantor Agraria Kabupaten Deli Serdang diterbitkan Sertipikat tanah HGB No. 3/Desa Medan Estate. Pendaftaran No. 462/1987 tanggal 21 April 1987 seluas 35,5189 Ha dan HGB No. 4/Desa Medan Estate, Pendaftaran No. 463/1987 tanggal 21 April 1987 seluas 14,5409 Ha atas nama PT. IMOREKSA PERKASA (Turut Tergugat X) yang kemudian Sertipikat HGB No. 3 Medan

Halaman 26 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



Estate di Pisah-pisah menjadi 225 Sertipikat/persil, dan Sertipikat HGB No. 4/Medan Estate dipisah-pisah menjadi No. 230 sampai dengan No. 233 (empat persil) dimana HGB No. 232/Medan Estate seluas 114,232 m<sup>2</sup> berakhir haknya tanggal 20 April 2007 atas nama PT. IMOREKSA PERKASA vide. Turut Tergugat X;

13. Bahwa tanah yang dikuasai/diuasahai oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah bekas HGB 232/Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 50 Ha yang ditunjuk Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Noomor SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987, dimana Tanah tersebut hanya diperuntukkan untuk Pembangunan Perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI, maka kepemilikan PT. IMOREKSA PERKASA (Turut Tergugat X) atas tanah tersebut adalah bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.57/HGB/DA/87 tanggal GB April 1987;
14. Bahwa selanjutnya HGB No. 232 /Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> oleh PT. IMOREKSA PERKASA dialihkan kepada Drs. ARMYN dengan Akta Jual beli Nomor 125/97/1990 tanggal 06 Desember 1990 dibuat oleh IWA SURYA PATI BA, PPAT Kecamatan Percut Sei Tuan, dan telah dibaliknamakan ke Drs. ARMYN yang oleh Drs. ARMYN selaku pemegang Hak atas HGB 232 / Medan Estate, dan Drs. ARMYN lalai dalam kewajibannya tidak melakukan Perpanjangan Hak ke Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang hingga Sertipikat HGB No.232 / Medan Estate tersebut berakhir haknya pada tanggal 20 April 2007 dan HGB tersebut tidak pernah diperpanjang oleh Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sehingga secara hukum status tersebut menjadi tanah negara;
15. Bahwa Tergugat I MENOLAK dan membantah pernyataan atau dalil Penggugat yang menyatakan PT. IMOREKSA PERKASA dan Turut Tergugat III menguasai tanah HGB No. 232 luas 114,232 M<sup>2</sup>. Hal itu sangatlah tidak mendasar dan beralasan, karena pada kenyataannya Anggota Veteran dan Purnawirawan ABRI yang terhimpun dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM-MH) sejak dari tahun 1982 sampai sekarang secara intensif terus menerus menguasai/mengusahai tanah terperkara bahkan sebelum terbit sertipikat HGB No. 23/Medan Estate ada atau diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Deliserdang;
16. Bahwa meskipun PT. IMOREKSA PERKASA sudah menjual tanah sertipikat HGB No. 23/Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> kepada Drs. ARMYN namun PT. IMOREKSA PERKASA pernah mengajukan gugatan

Halaman 27 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata terhadap ZAINUDDIN, Dkk, 67 (enam puluh tujuh) Orang/Anggota Veteran dan Purnawirawan ABRI di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atas tanah Sertipikat HGB No. 232/Medan Estate luas 114,232 M<sup>2</sup> dengan Register No. 19/Datum/GTN/1991/PN.LP dengan mendapat putusan Verstek tanggal 22 April 1991 dan amar putusannya yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

17. Bahwa terhadap putusan verstek tersebut ZAINUDDIN, Dkk (termasuk Tergugat I) mengajukan Perlawanan {Darden Verzet} Register No. II/Pdt/GTN/VZ/1992/PN-LP dengan putusan tanggal 1 September 1992 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 39/PDT/1993/PT.MDN tanggal 8 Januari 1994 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2367.K/PDT/1994 tanggal 28 Pebruari 1996, yang pada intinya Pengadilan Tinggi Medan menerima permohonan banding dari Para Tergugat semula/Pelawan/Terbanding dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor No. 1 I/Pdt/GTN/VZ/1992/PN-LP dengan putusan tanggal 1 September 1992, dan mengadili Sendiri:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Penggugat semula/ Terlawan/ Terbanding

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan perlawanan para Pelawan untuk sebagian.
  - Menyatakan para Pelawan adalah pelawan yang benar. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 22 April 1991 daftar No. 19/DATUM/GTN/1991 /PN.LP yang dijatuhkan dengan Verstek.
  - Menyatakan gugatan Penggugat semula/terlawan/terbanding tidak dapat diterima.
  - Memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah diletakan atas tanah sengketa sesuai Berita Acara Sita Jaminan pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 6 April 1991 No. 08/CB/Datum /GTN/1991/PN.LP.
  - Menghukum Penggugat semula/ Terlawan/ Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah).
  - Menyatakan gugatan perlawanan para pelawan/pembanding untuk selebihnya tidak dapat diterima.
18. Selanjutnya sesuai Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 39/PDT/1993/PT.MDN tanggal 8 Januari 1994 menyatakan ;bahwa para Veteran / Purnawirawan (Sdr. Zainuddin termasuk Tergugat I) adalah

Halaman 28 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



Pelawan yang benar dan membatalkan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 22 April 1991 daftar No. 19/DATUM/GTN/1991/PN.LP, atas putusan Banding tersebut para pihak mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI sesuai Putusan MA Nomor 2367 .K/PDT/7994 tanggal 28 Pebruari 1996 dengan amar putusan menolak permohonan kasasi para pihak;

19. Bahwa berdasarkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 39/PDT/1993/PT.MDN tanggal 8 Januari 1994, cukup jelas bahwa tanah Negara bekas HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 M<sup>2</sup> yang telah dikuasai dan diusahai sejak tahun 1982 adalah kepunyaan Tergugat I dan anggota Veteran-Purnawirawan ABRI yang terhimpun dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (dhi. Tergugat-II);

20. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate luas 114,232 M<sup>2</sup> adalah ilegal (cacat hukum) karena diterbitkan atas tanah yang sudah dikuasa/diusahai oleh Tergugat I dan anggota VETERAN-PURNAWIRAWAN ABRI yang terhimpun dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (TERGUGAT II) dan sudah banyak berdiri banguan rumah permanen diatasnya tanpa terlebih dahulu dilakukan pembebasan tanahnya, selain itu penerbitan Sertipikat No. 232/Medan Estate luas 114,232 M<sup>2</sup> tersebut jelas bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 yang menunjuk tanah seluas 50 Ha pasar 4 Medan Estate hanya diperuntukkan untuk pembangunan perumahan Veteran Purnawirawan ABRI dan tidak diperbolehkan untuk diserahkan ataupun dialihkan kepada yang lain;

21. Bahwa bekas Sertipikat HGB No. 232 /Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> yang telah berakhir tersebut, pada tahun 2009 Drs. ARMYN mengaku sebagai pemegang hak selanjutnya mengalihkan haknya kepada ALWIJYA AW, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 12 tanggal 2 April 2009 dibuat oleh ROSMIDAR SH, Notaris di Medan, kemudian ALWIJAYA AW berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 April 2009 yang dibuat ROSMIDAR SH Notaris di Medan, bertindak untuk dan atas nama Drs. ARMYN mengalihkan Sertipikat HGB No. 232 / Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> kepada SALEH SARBAINI yang dalam jabatannya selaku Direktur Utama oleh karena itu untuk atas nama PT. UNITED ORTA BERJAYA (PENGGUGAT) dengan surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/III/2010, dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang;

Halaman 29 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



22. Bahwa Sesuai dengan fakta hukum dan dikaitkan dengan dalil gugatan' Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.232/Medan Estate, luas 114,232 M<sup>2</sup> adalah merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 tahun 1987 yang jangka waktunya berlaku 20 (dua puluh tahun), maka dengan sendirinya HGB No.232/Medan Estate berakhir haknya tanggal 20 April 2007 dan Penggugat telah mengetahui ternyata Hak Guna Bangunan No. 232/Medan Estate tersebut telah berakhir haknya pada tanggal 20 April 2007 dan tidak diperpanjang lagi oleh Pejabat yang berwenang (dhi. Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), oleh karena itu PENGGUGAT tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;
23. Bahwa berdasarkan pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 tahun 1996 menentukan "Perpanjangan waktu berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan harus diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya waktu yang disebut dalam Hak Guna Bangunan yang bersangkutan", oleh karena itu Drs. ARMYN selaku pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 232/Medan Estate telah lalai dalam melakukan kewajibannya mengurus memperpanjang HGB No. 232/Medan Estate tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang, maka haknya atas HGB No. 232/Medan Estate hapus, dan tanah terperkara menjadi tanah Negara;
24. Bahwa surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/III/2010 yang dibuat oleh Penggugat dibuat secara melanggar hukum atau cacat hukum, karena jual beli (ganti rugi) tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat tanpa terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap tanah yang dibelinya, yaitu siapa pemilik tanahnya, bagaimana bentuk Surat tanahnya, Apakah Surat tanahnya masih berlaku, bagaimana keadaan situasi setempat dilapangan, apakah tanahnya dikuasai oleh orang lain. Hal itu TIDAK dilakukan oleh PENGGUGAT (dhi. PT. UNITED ORTA BERJAYA) sehingga dalam peralihan Sertipikat HGB Nomor 232/Medan Estate dari Drs. ArmyN kepada PENGGUGAT cacat hukum dan PENGGUGAT bukanlah pembeli yang beritikad baik;
25. Bahwa untuk menilai apakah PENGGUGAT termasuk sebagai PEMBELI yang beritikad baik, Mahkamah Agung RI telah menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang PemberlakOan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, seorang Pembeli yang beritikad baik

*Halaman 30 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN*



yang dilindungi oleh undang-undang (hukum) harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - a. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - c. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

26. Berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut diatas, bilamana dicermati dan diteliti bahwa PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tertanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/III/2010 yang dibuat oleh Penggugat dan Drs. Armyun dilakukan dengan dibawah tangan dan/atau tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sehingga PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tertanggal 12 Maret 2010 tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud pasal 1868 KUHPerdara yang selengkapnyanya berbunyi:

*Halaman 31 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN*



"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

27. Selain itu, pada waktu PENGGUGAT melakukan peralihan hak jual beli HGB No. 232/Medan Estate luas 114,232 M<sup>2</sup> dengan ALWIJAYA AW yang bertindak untuk dan atas nama Drs. ARMYN berdasarkan kekuatan Akta Surat Kuasa tanggal 2 April 2009 dibuat oleh ROSMIDAR SH Notaris di Medan, dengan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L./Sh/III/2010 yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang dan pada saat waktu penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 232 /Medan Estate tersebut sudah habis masa berlakunya 3 (tiga) tahun lamanya dihitung sejak dari tanggal 20 April 2007, maka PENGGUGAT tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;
28. Oleh karena ganti rugi tanah terperkara seluas 114,232 M<sup>2</sup> antara ALWIJAYA AW dengan PENGGUGAT dibuat atas dasar Sertipikat HGB Nomor 232 yang haknya sudah berakhir, maka SURAT PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tanggal 17. Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/111/2010 dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH, Notaris di Deli Serdang menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mengikat atas tanah terperkara, oleh karena itu mohon Majelis Hakim Yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo Menyatakan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/III/2010 yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH, Notaris di Deli Serdang tidak berkekuatan hukum dan tidak mengikat tanah terperkara;
29. Bahwa berdasarkan pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1996, karena jangka waktu Sertipikat HGB No. 232/Medan Estate haknya sudah berakhir/hapus maka tanahnya menjadi tanah Negara, dan Tergugat I dan anggota SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (dhi, TERGUGAT II) sejak dari tahun 1983 sampai sekarang sudah 38 (tiga puluh delapan) tahun lamanya menguasai tanah tersebut, oleh karena itu Tergugat I dan TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT, Untuk itu mohon kiranya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT tersebut;
30. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat juga sudah pernah memajukan gugatan atas tanah eks HGB No. 232/Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup>

Halaman 32 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



tersebut terhadap KLIWON Dkk sebanyak 103 (seratus tiga) orang termasuk Tergugat I dan anggotanya (dhi. SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK) di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Register NO.125/PDT.G/2012/PN.LP dan telah mendapatkan putusan tanggal 13 Juni 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 98/PDT/2012/PT.Mdn tanggal 4 Juli 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 yang mana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Inkrah Van Gewisjde);

31. Bahwa amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 2013 Nomor 2003.K/PDT/2013 berbunyi sebagai berikut : "Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT. UNITED ORTA BERJAYA", berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut, maka PT. UNITED ORTA BERJAYA tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas tanah Hak Guna Bangunan No. 232/Medan Estate luas 114,232 M2 berlaku "Ne bis in idem" tidak ada dua kali perkara dalam kasus subjek/objek yang sama oleh karena itu demi hukum kiranya Pengadilan MENOLAK seluruh gugatan Penggugat.

#### D. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa terlebih dahulu kami memohon kepada Majelis Hakim kiranya dalil-dalil yang telah kami kemukakan dalam Konvensi dapat berlaku secara mutatis mutandis sehingga tidak perlu diulang dalam REKONVENSİ ini, serta menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat d.K, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat d.R;
2. Bahwa pada tahun 1982 sampai saat ini PENGGUGAT I d.R/TERGUGAT I d.K, dan anggotanya (dhi. Tergugat II) yang tergabung dalam perkumpulan SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM-MH) telah menduduki, menguasai dan mengusahai tanah perkara yang terletak di pasar 4 Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dengan bukti hak penguasaan yang dimiliki oleh masing-masing, sedangkan untuk Tergugat I sendiri menguasai tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kecamatan Medan Estate;
3. Bahwa tanah yang ditempati Penggugat I d.R/Tergugat I d.K adalah bagian dari bidang tanah seluas 50 Ha yang oleh Pemerintah ditunjuk untuk pembangunan Perumahan Veteran Purnawirawan ABRI, sebagaimana tercantum dalam Surat Menteri Dalam Negeri No 593.41 /778/Agr tanggal 15 Pebruari 1982, Surat Direksi Perkebunan PTP-IX Nomor 09

Halaman 33 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.7/X/0481/1982 tanggal 21 Oktober 1982 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987;

4. Bahwa sebelum terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 232/Medan Estate seluas 114,232 M2 atas nama PT. IMOREKSA PERKASA tanah tersebut sudah dikuasai/diusahai oleh Penggugat I d.R/Tergugat I d.K dan telah berdiri bangunan permanen di atasnya;
5. Bahwa Sertipikat HGB No.232/Medan Estate tanggal 1 Maret 1989, surat ukur tanggal 27-2-1989 Nomor 351/02/1989 adalah merupakan pemisahan dari sertipikat HGB No. 4 tahun 1987 yang jangka waktunya berlaku selama 20 tahun hingga dengan sendirinya HGB 232/Medan Estate berakir haknya tanggal 20 April 2007;
6. Bahwa pada tahun 1990 PT. IMOREKSA PERKASA telah mengalihkan Sertipikat HGB No.232/ Medan Estate tersebut kepada Drs. ARMYN dengan Akta Jual Beli Nomor: 12S/97/1990 tanggal 6 Desember 1990 dibuat oleh IWA SURYAPATI BA, PPAT Kecarnatan Percut Sei Tuan dan kemudian Drs. ARMYN selaku pemegang hak sertipikat HGB No.232/Medan Estate tersebut dialihkan Kepada ALWIJAYA AW dengan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 12 tanggal 2 April 2009 diuat oleh ROSMIDAR SH Notaris di Medan;
7. Bahwa kemudian pada tahun 2010 ALWIJAYA AW mengalihkan Sertipikat HGB No.232/Medan Estate seluas 114,232 m2 tersebut kepada SALEH SAHBAINI bertindak selaku Direktur Utama PT. UNITED ORTA BERJAYA Vide. PENGGUGAT d.K/TERGUGAT d.R dengan Surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang Nomor 280/L/Sh/I 11/2010 tanggal 12 Maret 2010;
8. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomon 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, seorang Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang (hukum) harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
    - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
    - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

Halaman 34 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - a. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - c. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
9. Berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut diatas, maka PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tertanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/III/2010 yang dibuat oleh Penggugat dan Drs. Armyan dilakukan dengan dibawah tangan dan/atau tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT), sehingga Tergugat d.R bukanlah sebagai Pembeli yang beritikad baik
10. Selain itu, PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tertanggal 12 Maret 2010 dibuat dibawah tangan sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud pasal 1868 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi :

"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."
11. Bahwa pada saat dilakukannya PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tertanggal 12 Maret 2010 tersebut, PENGGUGAT d.K/TERGUGAT d.R sadar dan mengetahui bahwa sertipikat HGB/Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> masa berlakunya telah berakhir pada tanggal 20 April 2007 tanah tersebut sudah menjadi tanah Negara, dimana secara intensif dan terus



menerus sejak dari tahun 1982 sampai sekarang 38 (tiga puluh delapan tahun) sudah dikuasai/diduduki oleh TERGUGAT I d.K/PENGGUGAT d.R sudah mendapatkan SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) yang diterbitkan Camat Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang pada tahun 1984, oleh karenanya Penggugat d.R mohon kiranya Pengadilan menyatakan PENGGUGAT d.K/TERGUGAT d.R tidak mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT I d.K /PENGGUGAT d.R ataupun dengan objek perkara;

- 12.** Bahwa pada waktu serah terima peralihan Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114.232 M<sup>2</sup> dengan PELEPASAN HAK GANTI RUGI No. 12 tanggal 2 April 2009 dari Drs. ARMYN kepada ALWIJAYA AW demikian juga pada waktu saat penyerahan Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114.232 M<sup>2</sup> dari ALWIJAYA AW kepada SALEH SARBAINI dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. UNITED ORTA BERJAYA (PENGGUGAT d.K/TERGUGAT d.R) dengan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH, Notaris di Deli Serdang April 2007 tanah menjadi tanah Negara dan sudah dikuasai/diduduki oleh TERGUGAT I d.K/ PENGGUGAT d.R, maka mohon kiranya Pengadilan menyatakan PENGGUGAT d.K/TERGUGAT d.R bukan sebagai pembeli yang beritikad baik;
- 13.** Bahwa peralihan hak tanah terperkara bekas HGB No. 232 dengan ganti rugi dibawah tangan antara ALWIJAYA AW dengan PT. UNITED ORTA BERJAYA yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/LG/Sh/III/2010 adalah dibuat atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate yang haknya sudah berakhir/haknya sudah hapus, maka demi hukum mohon Pengadilan menyatakan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/LG/Sh/I 11/2010, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mengikat dan/atau batal demi hukum;
- 14.** Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 35 Praturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menentukan bahwa Hak Guna Bangunan karena jangka waktunya berakhir maka terhadap tanah yang tersebut dalam Hak Guna Bangunan tersebut demi hokum menjadi tanah Negara dan harus dikembalikan kepada Negara, oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 232/Medan Estate telah berakhir Haknya tanggal 20 April 2007 maka mohon pengadilan menyatakan tanah yang disebut dalam sertipikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan No.232/Medan Estate seluas 114.232 M<sup>2</sup> menjadi tanah Negara;

15. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 35 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 karena jangka waktu Sertipikat HGB No. 232/Medan Estate luas 114,232 M<sup>2</sup> sudah berakhir sejak dari tanggal 20 April 2007, maka tanahnya demi hukum menjadi tanah Negara dan sudah diduduki oleh TERGUGAT I d.K/ PENGGUGAT d.R sejak dari tahun 1982 sampai sekarang 38 (tiga puluh delapan tahun lamanya), maka untuk itu mohon kiranya Pengadilan menyatakan demi hukum tanah terperkara luas 114,232 M<sup>2</sup> Medan Estate adalah hak kepunyaan Tergugat I d.K/Penggugat I d.R dan anggotanya yang tergabung dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI (TERGUGAT II d.K) sesuai alah hak yang dimilikinya;

16. Bahwa selain dari yang disebut diatas mohon kiranya yang mulia Majelis hakim yang mengadili perkara ini menghukum PENGGUGAT d.K/TERGUGAT d.R untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala alasan yang diuraikan tersebut diatas mohon kiranya majelis yang mulia yang mengadili perkara ini mejatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan REKONVENSİ dari PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah terperkara (bekas Sertipikat HGB No. 232/Medan Estate seluas 114,232 M<sup>2</sup> menjadi tanah Negara;
3. Menyatakan Surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tanggal 12 Maret 2010 yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN Nomor 280/LG/Sh/III/2010 adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mengikat atas tanah terperkara.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat d.R yang menguasai tanah terperkara berdasarkan Surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tanggal 12 Maret 2010 yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN Nomor 280/LG/Sh/I 11/2010 dan/atau dalam bentuk surat lainnya merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan surat-surat yang dimiliki oleh PENGGUGAT I d.R dan anggotanya (TERGUGAT II d.K) adalah sah secara hukum.
6. Menyatakan penguasaan atas tanah terperkara oleh PENGGUGAT I d.R dan anggotanya (TERGUGAT II d.K) berdasarkan hak yang dimilikinya adalah sah secara hukum.

Halaman 37 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

7. Menghukum TERGUGAT d.R (dhi. PT. UNITED ORTA BERJAYA) dan siapapun untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
8. Menghukum TERGUGAT d.R (dhi. PT. UNITED ORTA BERJAYA) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada banding dan Kasasi
10. Apabila yang mulia majelis berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (Eks aquo et bono).

Membaca, jawaban Tergugat II sekarang Pembanding II yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

TENTANG GUGATAN ULANGAN (NE BIS IN IDEM)

1. Bahwa Perkara a quo Register Nomor 242/PDT.G/2020/PN.Lbp adalah merupakan ulangan dari perkara yang sudah pernah dimajukan PENGGUGAT Ic .PT.UNITED ORTA BERJAYA dengan register Nomor 125/Pdt.G/2010/PN.LP. Pihak Penggugat dan pihak Tergugat serta objek perkara adalah sama dan sudah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (incracht van gewisjde) yaitu Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 13 Juni 2011, Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN-LP, jo Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan tanggal 4 Juli 2012 No. 98/PDT/2012/PT.MDN, jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 2013, Nomor: 2003.K/PDT/2013 dengan Amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI : Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT.UNITED ORTA BERJAYA tersebut.
2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 2013 Nomor :2003.K/PDT/2013 yang amar putusannya menyatakan : Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT.UNITED ORTA BERJAYA tersebut, maka PENGGUGAT, IC. PT.UNITED ORTA BERJAYA, tidak dapat lagi mengulangi memajukan gugatan perkara a quo, berlaku Syarat "Ne bis in idem" tidak ada dua kali perkara dalam kasus perkara objek/subjek yang sama, yang telah mempunyai keputusan berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu demi hukum mohon pengadilan menyatakan : Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa dalil yang telah Tergugat-II kemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap sudah termasuk bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 38 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat-II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat terkecuali ada hal-hal yang diakui benar dalam jawaban ini dan menguntungkan Tergugat.
3. Bahwa Tanah Negara bekas hak Guna Bangunan (HGB) No.232 Medan Estate setempat dikenal Blok A komplek Veteran-Purnawirawan ABRI Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan Luas 114,232 m2 dikuasai/diusahai anggota Veteran-Purnawirawan ABRI yang terhimpun dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM-MH) adalah atas dasar permohonan LETKOL (purn) BURHANUDDIN sebagai ketua dan wakil ketua anggota Veteran SAIMAN TALAM dan kawan-kawan seperjuangan sebanyak 332 orang yang dimajukan kepada pihak instansi Pemerintah atas tanah HGU PTP-IX untuk digunakan Perumahan Veteran Purnawirawan ABRI yang didukung dan dibantu oleh PANGLIMA KODAM-I/BUKIT BARISAN, KASHAR OPSTIDA SUMATERA UTARA dan PANGKOWILHAN-I SUATERA UTARA. Dan permohonan Letkol (purn) BURHANUDDIN tersebut oleh Gubernur Sumatera Utara dengan Surat yang ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri No.14783/3 tanggal 2 Mei 1980 diusulkan agar tanah seluas 50 ha di Pasar-4 Medan Estate dikeluarkan dari areal HGU PTP-IX untuk diberikan kepada Veteran-Purnawirawan ABRI yang diketuai LETKOL (Purn) BURHANUDDIN,
4. Bahwa Sebagai realisasi permohonan LETKOL (Purn) BURHANUDDIN tersebut oleh Menteri Dalam Negeri Cq Direktorat Jendral Agraria dengan surat No.593.41/778/Agr tanggal 15 Pebruari 1982 menyetujui tanah seluas 50 ha di pasar-4 Medan Estate untuk Letkol (purn) BURHANUDDIN Dkk sebanyak 332 orang dan kemudian Direksi Perkebunan PTP-IX dengan Surat yang ditujukan kepada Gubernur Sumatera Utara No.09C.7/X/0481/1982 tanggal 21 Oktober 1982 menunjuk tanah areal seluas 50 ha di Pasar-4 Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang untuk LETKOL (Purn) BURHANUDDIN Dkk sebanyak 332 orang.
5. Bahwa pada tahun 1983 Kelompok pemohon 332 orang, pecah menjadi 2 (dua) kelompok, seluruh tanah seluas 50 ha Medan state tersebut dikuasai yaitu kelompok LETKOL (Purn) BURHANUDDIN disatu pihak dan kelompok SAIMAN TALAM, dilain pihak, tanah seluas 50 Ha yang ditunjuk/disetujui Menteri Dalam Negeri Cq Direktorat Jendral Agraria dengan Surat tanggal 15 Pebruari 1982, Nomor: 593.41/778/Agr jo Surat Direksi Perkebunan PTP IX Nomor: 09 C.7/X/0481/1982 tanggal 21 Oktober 1982 tersebut, dikapling/dibagi-bagi, masing-masing anggota menguasai bagiannya dan pada

Halaman 39 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



tahun 1984 masing-masing memperoleh Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diterbitkan Camat Percut Sei Tuan.

6. Bahwa kemudian Gubernur Sumatera Utara dengan surat No.648/31347 tanggal 4 Nopember 1986 menunjuk PT.IMOREKSA PERKASA sebagai Depeloper untuk pelaksanaan Pembangunan Perumahan Veteran-Purnawirawan ABRI diatas tanah seluas 50 ha tersebut.
7. Bahwa Gubernur Sumatera Utara dengan Surat No.648/3158 tanggal 5 Pebruari 1987 Penguasaan tanah tersebut diberikan kepada PT.IMOREKSA PERKASA dengan Syarat sebagai berikut :
  - a. Tidak boleh digunakan untuk kepentingan lain selain untuk Perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI dalam rangka KPR BTN sebagai mana yang telah direncanakan dan mendapatkan persetujuan Gubernur Kdh Tk-I Sumatera Utara.
  - b. Tidak dibolehkan melepaskan atau menyerahkan kepada pihak lain.
8. Bahwa untuk keperluan Pembangunan Perumahan Veteran-Purnawirawan ABRI tersebut Gubernur Kdh Tk-I Sumatera Utara dengan surat Nomor : 593.41/1118 tahun 1987 tanggal 21-2-1987 memberi ijin pemetaan lokasi dan luas tanah dan selanjutnya PT.IMOREKSA PERKASA memohon Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut kepada Bupati Deli Serdang Cq Kantor Agararia Deli Serdang yang kemudian diteruskan kepada Menteri Dalam Negeri Cq Direktorat Jendral Agararia sehingga terbit Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.IMOREKSA PERKASA.
9. Bahwa Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 terdapat penetapan 8 (delapan) dictum yang harus dipatuhi oleh PT.IMOREKSA PERKASA antara lain yaitu :
  - Diktum ketiga berbunyi : Tanah yag diberikan dengan Hak Guna Bangunan ini hanya boleh dialihkan/dipindahkan haknya kepada penghuni rumah yang telah memperoleh kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara
  - Diktum ke enam berbunyi : Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila Pemohon/Penerima hak tidak mematuhi salah atu syarat atau ketentuan dimaksud dalam dictum pertama hingga dictum ke lima
10. Bahwa berdasarkan Surat Gubernur Sumatera Utara Nomor: 648/3158 tanggal 5 Pebruari 1987 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987, seluruh tanah seluas 50 Ha Desa Medan Estate, kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang adalah hanya diperuntukkan untuk Pembangunan Perumahan Veteran Purnawirawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ABRI tidak boleh digunakan untuk kepentingan lain dan tidak boleh diperjual belikan atau diserahkan kepada pihak lain.

11. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 oleh kepala Kantor Agraria Kabupaten Deli Serdang diterbitkan Sertipikat tanah HGB No.3/Desa Medan Estate. Pendaftaran No.462/1987 tanggal 21 April 1987 seluas 35,5189 Ha dan HGB No.4/Desa Medan Estate, Pendaftaran No.463/1987 tanggal 21 April 1987 seluas 14,5409 Ha atas nama PT.IMOREKSA PERKASA yang kemudian Sertipikat HGB No.3 Medan Estate di Pisah-pisah menjadi 225 Sertipikat/persil. Dan Sertipikat HGB No. 4/ Medan Estate dipisah-pisah menjadi No. 230 sampai dengan No.233 (empat persil) dimana HGB No.232 / Medan Estate seluas 114,232 m2 berakhir haknya tanggal 20 April 2007 tertulis atas nama PT.IMOREKSA PERKASA.
12. Bahwa tanah yang dikuasai/diuasahai SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM MH) Veteran Purnawirawan ABRI Ic.TERGUGAT-II adalah tanah bekas HGB 232/Medan Estate luas 114,232 m2 merupakan bagian dari tanah seluas 50 Ha yang ditunjuk Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusan Noomor: SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987. Tanah seluas 50 Ha Medan Estate tersebut hanya diperuntukkan untuk Pembangunan Perumahan Veteran Purnawirawan ABRI, maka, pemilikan PT.IMOREKSA PERKASA atas tanah HGB No.232 Medan Estate luas 114,232 m2 tersebut adalah bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987.
13. Bahwa HGB No.232 /Medan Estate seluas 114,232 m2, oleh PT.IMOREKSA PERKASA dialihkan kepada Drs.ARMYN dengan Akta Jual beli Nomor: 125/97/1990 tanggal 06 Desember 1990 dibuat oleh IWA SURYA PATI BA, PPAT kecamatan Percut Sei Tuan, telah dibalik nama ke atas nama Drs.ARMYN yang oleh Drs.ARMYN selaku pemegang Hak atas HGB 232 / Medan Estate, lalai dalam kewajibannya tidak melakukan pengurusan Perpanjangan Hak ke Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang hingga Sertipikat HGB No.232 / Medan Estate tersebut berakhir Haknya pada tanggal 20 April 2007 dan tidak diperpanjang Lagi oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang Cq Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang
14. Bahwa Tergugat-II menolak dan membantah pernyataan Penggugat yang menyatakan PT.IMOREKSA PERKASA sudah menguasai tanah HGB No.232 luas 114,232 m2. Adalah kebohongan dan kepalsuan PENGGUGAT. Anggota Veteran-Pernawirawan ABRI dan masyarakat lainnya yang terhimpun dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MPERTAHANKAN HAK (STM-MH)

Halaman 41 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

sejak dari tahun 1983 sampai sekarang secara intensif terus menerus sebelum terbit sertipikat HGB No.232/Medan Estate, luas 114,232 m2 seluruh tanah sudah dikuasai dan telah berdiri banyak bangunan Permanen diatanya.

15. Bahwa walaupun PT.IMOREKSA PERKASA sudah menjual tanah sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 tersebut kepada Drs.ARMYN namun PT.IMOREKSA PERKASA mengajukan gugatan terhadap ZAINUDDIN, Dkk, 67 (enam puluh tujuh) Orang anggota STM MH Veteran-Purnawirawan ABRI di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam atas tanah Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 Dengan register No.19/Datum/GTN/1991/PN.LP dan mendapat putusan Verstek tanggal 22 April 1991 dengan putusan. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

16. Bahwa terhadap putusan verstek tersebut ZAINUDDIN Dkk mengajukan Perlawanan (Darden Verzet) Register No.11/Pdt/GTN/VZ/1992/PN-LP dngan putusan tanggal 1 September 1992 jo, putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 39/PDT/1993/PT.MDN tanggal 8 Januari 1994 jo, putusan Kasasi Mahaah Agug RI Nomor : 2367.K./PDT/1994 tanggal 28 Pebruari 1996

17. Bahwa Amar putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.11/Pdt/GTN/VZ/1992/PN.LP tanggal 1 September 1992 berbunyi sebagai berikut

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terlawan tersebut.

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan pelawan untuk sebagian.
2. Menyatakan Perlawanan para Pelawan adalah tepat dan beralasan untuk diterima
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 22 April 1991 daftar No.19/DATUM/GTN/1991/PN.LP yang dijatuhkan dengan Verstek
4. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terlawan untuk sebagian
5. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang telah dijalankan / diletakkan atas tanah sengketa oleh Juru Sita Pengganti Penadilan Negeri Lubuk Pakam syah dan berharga.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat/Pelawan yang menguasai dan mendirikan bangunan Rumah diatas tanah sengketa tanpa alasan hak syah adalah perbuatan melawan hukum

Halaman 42 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

7. Memerintahkan para Tergugat/Pelawan dan atau orang lain yang mendapat hak dari padanya agar segera mengosongkan tanah terperkara untuk dapat diusahakan/digunakan pihak Penggugat dengan baik tanpa beban apapun
  8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun Tergugat tergugat/Pelawan mengajukan banding atau kasasi.
  9. Menghukum Tergugat tergugat/Pelawan pelawan membayar ongkos ongkos yang timbul dalam perkara ini ditaksir Rp.75.000.-
  10. Menolak Perlawanan dan gugatan untuk selebihnya
18. Bahwa amar putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan No.39/PDT/1993/PT.MDN tanggal 8 Januari 1994 berbunyi seagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari para Tergugat semula /Pelawan/Terbanding.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 1 September 1992 No.11/PDT/GTN/VZ/1992/PN.LP yang dimohon banding

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Penggugat semula/terlawan/terbanding

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulan perlawanan para Pelawan untuk sebagian
  2. Menyatakan para Pelawan adalah Pelawan yang benar.
  3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 22 April 1991 daftar No.19/DATUM/GTN/1991/PN.LP yang dijatuhkan dengan Verstek
  4. Menyatakan gugatan Penggugat semula/terlawan/terbanding tidak dapat diterima
  5. Memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah sengketa sesuai Berita Acara Sita Jaminan Pada Pengadilan Negeri Lbuk Pakam tanggal 6 April 1991 No.08/CB/Datum/GTN/1991/PN.LP.
  6. Menghukum Penggugat Semula/Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp.25.000.-(dua puluh lima ribu rupiah)
  7. Menyatakan gugatan perlawanan para pelawan/Pembanding untuk selebihnya tidak dapat diterima.
19. Bahwa Amar putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 2367.K/PDT/1994 tanggal 28 Pebruari 1996 berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

Halaman 43 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan Kasasi dari pemohon pemohon Kasasi-I DJUSMAN ARITONANG SH Dkk dan Pemohon Kasasi-II PT.IMOREKSA PERKASA /BURHANUDDIN NAPITUPUL tersebut
- Menghukum Pemohon pemohon Kasasi –I /Pelawan Pelawan dan Pemohon Kasasi- II / Terlawan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini masing masing sebanyak Rp.50.000.- (lima puluh ribu rupiah)

20. Bahwa berdasarkan putusan Banding No.39/Pdt/1993/PT.MDN tersebut diatas maka para Pelawan-pelawan melalui kuasanya memajukan permohonan Pengangkatan Sita ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam hingga Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam membuat Penetapan Pengangkatan Sita Nomor 01/OB/1997/11/PDT.G/VZ/1992/PN.LP tgl 30 Januari 1997. Berita Acara Pengangkatan Sita Nomor : 01/OB/1997/11/PDT.G/VZ/1992/PN.LP. Tgl 5 Pebruari 1997.

21. Bahwa berdsarkan Putusan banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 39/PDT/1993/PT.MDN tanggal 8 Januari 1994 dan Berita Acara Pengangkatan Sita No.01/OB/1997/11/PDT.G/VZ/1992/PN.LP tanggal 5 Pebruari 1997 tersebut cukup jelas membuktikan bahwa tanah Negara terperkara bekas HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 yang telah dikuasai sejak tahun 1983 adalah kepunyaan anggota Veteran-Purnawirawan ABRI yan terhimpn dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM-MH) Ic.Tergugat-II

22. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 232/Medan Estate luas 114,232 m2 adalah ilegal karena diterbitkan atas tanah yang sudah dikuasa/diusahai oleh anggota VETERAN-PURNAWIRAWAN ABRI dan masyarakat lainnya yang terhimpun dalam SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (SM-MH) Ic.TERGUGAT-II dan sudah banyak berdiri bangunan rumah permanen diatasnya tanpa terlebih dahulu dilakukan pembebasan tanahnya dan penerbitan Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 tersebut bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987 yang menunjuk tanah seluas 50 Ha pasar 4 Medan Estate hanya diperuntukkan untuk pembangunan perumahan Veteran-Purnawirawan ABRI tidak diperbolehkan diserahkan ataupun dialihkan kepada yang lain, tidak boleh diperjual belikan kepada pihak lain.

23. Bahwa pada tahun 2009 Drs.ARMYN selaku pemegang Hak mengalihkan haknya atas tanah Sertipikat HGB No.232 /Medan Estate luas 114,232 m2 yang dalam HGB No.232/Medan Estate telah ditentukan berakhir haknya pada tanggal 20 April 2007 dijual kepada ALWIJYA AW , dengan Akta Plepasan Hak

Halaman 44 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Ganti Rugi No.12 tanggal 2 April 2009 dibuat oleh ROSMIDAR SH, Notaris di Medan Yang kemudian ALWIJAYA AW berdasarkan kekuatan Akta Surat Kuasa tanggal 2 April 2009 yang dibuat ROSMIDAR SH Notaris di Medan, bertindak untuk dan atas nama Drs,ARMYN mengalihkan lagi Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 (yang sudah berakhir haknya) kepada SALEH SARBAINI yang dalam jabatannya selaku Direktur Utama oleh karena itu untuk atas nama PT.UNITED ORTA BERJAYA, Ic.PENGGUGAT dengan surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan tanggal 12 Maret 2010 Nomor : 280/L/Sh/III/2010 , dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang dengan demikian Peralihan hak atas Sertipikat HGB 232/Medan Estate luas 114,232 m2 yang didalam sertipikat sudah jelas disebutkan telah berakhir haknya pada tanggal 20 April 2007, maka Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tanggal 12 Maret 2010 Nomor: 280/L/Sh/III/2010 dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah menjadi tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat tanah terperkara bekas HGB 232/Medan Estate luas 114,232 m2 tersebut.

24. Bahwa Sesuai dengan fakta hukum dan dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.232/Medan Estate, luas 114,232 m2 adalah merupakan pemisahan dari Srtipikat Hak Guna Bangunan No.4 thun 1987 yang jangka waktunya berlaku 20 (dua puluh tahun) maka dengan sendirinya HGB No.232/Medan Estate berakhir haknya tanggal 20 April 2007 dan PENGGUGAT IC,PT.UNITED ORTA BERJAYA telah mengetahui ternyata didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.232/Medan Estate tersebut telah jelas ditulis berakhir haknya tanggal 20 April 2007 dan tidak diperpanjang lagi oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang Cq Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, oleh karena itu PENGGUGAT, Ic PT.UNITED ORTA BERJAYA tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik

25. Bahwa berdasarkan pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 tahun 1996 menentukan. Perpanjangan waktu berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan harus diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya waktu yang disebut dalam Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, oleh karena itu dalil PENGGUGAT IC,PT.UNITED ORTA BERJAYA (halaman 9) yang menyatakan telah melakukan permohonan perpanjangan HGB Nomor: 232/Medan Estate pada tanggal 18 April 2007 atas nama Drs.ARMYN demi hukum harus ditolak karena bertentangan/tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, vide pasal 27 ayat (1) PP No.40 thn 1996 .

Halaman 45 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa siapapun orangnya atau apapun bentuk Badan Hukumnya apabila membeli bidang tanah sudah harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap tanah yang dibeli tersebut . yaitu Siapa pemilik tanahnya, Bagaimana bentuk Surat tanahnya, Apakah Surat tanahnya masih berlaku, Bagaimana keadaan situasi setempat dilapangan, Apakah tanahnya dikuasai oleh orang lain. Hal itu sudah dilakukan PENGGUGAT, Ic.PT.UNITED ORTA BERJAYA maka, dalam peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 232/Medan Estate, PENGGUGAT tidak dapat dinyatakan pembeli yang beritikad baik
27. Bahwa pada waktu PENGGUGAT Ic.PT.UNITED ORTA BERJAYA melakukan peralihan hak jual beli HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m<sup>2</sup> dengan ALWIJAYA AW yang bertindak untuk dan atas nama Drs.ARMYN berdasarkan kekuatan Akta Surat Kuasa tanggal 2 April 2009 dibuat oleh ROSMIDAR SH Notaris di Medan, dengan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan tanggal 12 Maret 2010 Nomor : 280/L/Sh/III/2010 yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang dan pada waktu penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.232 /Medan Estate tersebut sudah habis masa berlakunya 3 (tiga) tahun lamanya dihitung sejak dari tanggal 20 April 2007 maka, PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tanggal 12 maret 2010 Nomor : 280/L/Sh/III/2010 yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang menjadi tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hokum dan tidak mengikat tanah bekas HGB 2323/Medan Estate luas 114,232 m<sup>2</sup> tersebut
28. Bahwa oleh karena ganti rugi tanah terperkara seluas 114,232 m<sup>2</sup> Medan Estate atara ALWIJAYA AW dengan PT.UNITED ORTA BERJAYA Ic.PENGGUGAT dibuat atas dasar Sertipikat HGB Nomor 232 yang haknya sudah berakhir, haknya sudah hapus, tanah menjadi tanah Negara, maka SURAT PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI tanggal 12 Maret 2010 Nomor 280/L/Sh/III/2010 dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH, Notaris di Deli Serdang menjadi tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mengikat tanah terprkara bekas HGB 232/Medan Estate luas 114,232 m<sup>2</sup> dan berdasarkan pasal 35 PP Nomor:40 thn 1996 yang menentukan karena jangka waktu yang ditentukan dalam Sertipikat HGB No.232/Medan Estate, haknya sudah berakhir/hapus, tanahnya menjadi tanah Negera maka, oleh karena itu SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM-MH) Veteran Purnawirawan ABRI Ic.TERGUGAT-II tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT Ic.PT.UNITED ORTA BERJAYA maka demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak.

Halaman 46 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



29. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat Ic.PT.UNITED ORTA BRJAYA sudah memajukan gugatan atas tanah eks HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m<sup>2</sup> terhadap Personal SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM MH) VETERAN-PURNAWIRAWAN ABRI, Yaitu. K L I W O N Dkk sebanyak 103 (seratus tiga) orang, di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Register perkara Nomor .125/PDT.G/2010/PN.LP hingga mendapat putusan tanggal 13 Juni 2013, jo Putusan Banding Pengadilan Tinggi Meadn No.98/PDT/2012/PT.MDN tanggal 4 Juli 2012 , jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde)
30. Amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 2013 Nomr: 2003.K/PDT/2013 berbunyi sebagai berikut: "Menolak permohonan Kasasi dari Pemoho Kasasi PT.UNITED ORTA BERJAYA tersebut",. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut, PT.UNITED ORTA BERJAYA IC.PENGGUGAT, tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.232/Medan Estate luas 114,232 m<sup>2</sup> berlaku "Ne bis in idem" tidak ada dua kali perkara dalam kasus subjek/objek yang sama oleh karena itu demi hukum TERGUGAT-II menolak seluruh gugatan PENGGUGAT, Ic.PT.UNITED ORTA BERJAYA tersebut

#### DALAM REKONPENSI

1. Dalam gugat Rekonpensi ini menarik PENGGUGAT DALAM KONPENSI Ic.PT.UNITED ORTA BERJAYA menjadi TERGUGAT DALAM REKONPENSI selanjutnya disebut menjadi PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR dan TERGUGAT-II DALAM KONPENSI Ic.SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM-MH) Veteran Purnawirawan ABRI menjadi PENGGUGAT DALAM REKONENSI selanjutnya akan disebut PENGGUGAT DR/TERGUGAT-II DK
2. Bahwa pada tahun 1983 PENGGUGAT DR/TERGUGAT-II DK, Ic.SERIKAT TOLONG MENOLONG MEPERTAHANKAN HAK (STM-MH) Veteran Purnawirawan ABRI telah meduduki/mengusahai tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.232 luas 114.232 m<sup>2</sup> terletak di pasar 4 Desa Medan Estate, kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang
3. Bahwa tanah yang ditempati Penggugat DR/Tergugat-II DK adalah bagian dari bidang tanah seluas 50 Ha yang oleh Pemerintah ditunjuk hanya untuk pembangunan Perumahan Veteran-Purnawirawan ABRI. Surat Menteri Dalam Negeri No.593.41/778/Agr tanggal 15 Pebruari 1982, Surat Direksi Perkebunan PTP-IX Nomor : 09C.7/X/0481/1982 taggal 21 Oktober 1982 dan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK.57/HGB/DA/87 tanggal 18 April 1987.

4. Bahwa sebelum terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 232/Medan Estate, luas 114,232 m2 atas nama PT.IMOREKSA PERKASA tanah tersebut sudah dikuasai Penggugat DR/Tergugat-II DK telah berdiri bangunan permanen diatasnya
5. Bahwa Sertipikat HGB No.232/Medan Estate tanggal 1 Maret 1989, surat ukur tanggal 27-2-1989 Nomor 351/02/1989 adalah merupakan pemisahan dari sertipikat HGB No.4 tahun 1987 yang jangka waktunya berlaku selama 20 tahun hingga dengan sendirinya HGB 232/Medan Estate berakhir haknya tanggal 20 April 2007.
6. Bahwa pada tahun 1990 PT.IMOREKSA PERKASA mengalihkan Sertipikt HGB No.232/ Medan Estate tersebut kepada Drs.ARMYN dengan Akta Jual Beli Nomor: 125/97/1990 tanggal 6 Desember 1990 dibuat oleh IWA SURYA PATI BA, PPAT Kecamatan Percut Sei Tuan dan kemudian Drs.ARMYN selaku pemegang hak sertipikat HGB No.232/Medan Estate tersebut dialihkan Kepada ALWIJAYA AW dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No.12 tanggal 2 April 2009 dibuat oleh ROSMIDAR SH Notaris di Medan
7. Bahwa kemudian pada tahun 2010 ALWIJAYA AW mengalihkan Sertipikat HGB No.232/Medan Estate, luas 114,232 m2 yang sudah berakhir haknya tersebut kepada SALEH SARBAINI bertindak selaku Direktur Utama PT.UNITED ORTA BERJAYA I.c.PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR dengan Surat PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI dibawah tangan yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010 tanggal 12 Maret 2010.
8. Bahwa secara sadar PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR telah mengetahui sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 masa berlakunya telah berakhir pada tanggal 20 April 2007 dan tidak diperpanjang lagi oleh Pemerintah Cq,Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanah yang disebut dalam sertipikat HGB 232/Medan Estate luas 114,232 m2 menjadi tanah Negara dan secara intensip terus menerus sejak dari tahun 1983 sampai sekarang 38 (tiga puluh delapan tahun) lamanya sudah dikuasai/diduduki oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT-II DK, maka mohon kiranya Pengadilan menyatakan PENGGUGAT DK/ TERGUGAT DR tidak mempunyai hubungan kaitan hukum dengan TERGUGAT-II DK /PENGGUGAT DR
9. Bahwa pada waktu serah terima peralihan Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114.232 m2 dengan PELEPASAN HAK GANTI RUGI No.12 tanggal 2 April 2009 dari Drs.ARMYN kepada ALWIJAYA AW, Sertipikat HGB

Halaman 48 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



232/Medan Estate sudah berakhir haknya, demikian juga pada waktu saat penyerahan Srtipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114.232 m2 dari ALWIJAYA AW kepada SALEH SARBAINI dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT.UNITED ORTA BERJAYA Ic.PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR dengan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH, Notaris di Deli Serdang Nomor: 280/LG/Sh/III/2010 tanggal 12 Maret 2010 Sertipikat HGB No.232/Medan Estate, luas 114,232 M2` sudah berakhir haknya / hapus haknya sejak tanggal 20 April 2007 tanah menjadi tanah Negara dan sudah dikuasai/diduduki oleh TERGUGAT II DK/ PENGGUGAT DR, maka mohon kiranya Pengadilan menyatakan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik

10. Bahwa oleh karena peralihan hak tanah perkara bekas HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 dengan ganti rugi dibawah tangan antara ALWIJAYA AW dengan PT.UNITED ORTA BERJAYA yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang tanggal 12 Maret 2010 Nomor: 280/LG/Sh/III/2010 adalah dibuat atas dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate yang haknya sudah berakhir/haknya sudah hapus, maka demi hukum mohon kiranya Pengadilan menyatakan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI yang dilegalisasi SHINTA MONA MARIA SIAGIAN tanggal 12 Maret 2010 Nomor : 280/LG/Sh/III/2010, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mengikat tanah perkara bekas HGB 232/Medan Estate, seluas 114,232 m2
11. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 35 Praturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menentukan bahwa Hak Guna Bangunan karena jangka waktunya berakhir maka terhadap tanah yang tersebut dalam Hak Guna Bangunan tersebut demi hukum menjadi tanah Negara dan harus dikembalikan kepada Negara, oleh karena Sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No.232/Medan Estate, luas 114,232 m2 telah berakhir Haknya tanggal 20 April 2007 maka, mohon pengadilan menyatakan tanah perkara yang disebut dalam sertipikat Hak Guna Banguna No.232/Medan Estate, luas 114.232 m2 menjadi tanah Negara.
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 35 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 karena jangka waktu Sertipikat HGB No.232/Medan Estate luas 114,232 m2 sudah berakhir sejak dari tanggal 20 April 2007 maka, tanahnya demi hukum menjadi tanah Negara, harus dikembalikan kepada Negara dimana tanah seluas 114,232 m2 tersebut sudah diduduki oleh TERGUGAT-II DK/ PENGGUGAT DR sejak dari tahun 1983 sampai sekarang 38 (tiga puluh

Halaman 49 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan) tahun lamanya maka, untuk itu mohon kiranya Pengadilan menyatakan demi hukum tanah terperkara luas 114,232 m2 Medan Estate adalah hak kepunyaan TERGUGAT-II DK/PENGGUGAT DR Beserta anggotanya sesuai dengan luas yang disebut dalam Surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang secara fisik dikuasai oleh masing-masing anggotanya

13. Bahwa selain dari yang disebut diatas mohon kiranya Pengadilan menyatakan menghukum PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Berdasarkan segala alasan yang diuraikan tersebut diatas mohon kiranya yang mulia majelis yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gutatan Rekonpensi dari PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan demi hukum tanah bekas Sertipikat HGB No.232/Medan Estate, luas 114,232 m2 karena haknya sudah berakhir, maka menjadi tanah Negara.
3. Menyatakan demi hukum TERGUGAT-II DK/PENGGUGAT DR tidak mempunyai hubungan kaitan hukum dengan PENGUGAT DK/TERGUGAT DR, IC.PT.UNITED ORTA BERJAYA.
4. Menyatakan Penggugat DK/Tergugat DR tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.
5. Menyatakan demi hukum PELEPASAN HAK DENGAN GATI RUGI yang dilegalisasi oleh SHINTA MONA MARIA SIAGIAN SH Notaris di Deli Serdang tanggal 12 Maret 2010 Nomor : 280/LG/Sh/III/2010 tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat tanah terperkara bekas HGB 232/Medan Estate, luas 114,232 m2 tersebut.
6. Menyatakan tanah terperkara bekas HGB 232/Medan Estate, luas 114,232 m2 adalah hak kepunyaan TERGUGAT-II DK/PENGGUGAT DR beserta anggotanya sesuai luas yang disebut dalam surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang secara fisik dikuasai masing masing.
7. Menghukum PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada banding dan Kasasi.

Apabila yang mulia majelis berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (Eks aquo et bono).

Membaca, jawaban Turut Tergugat VIII sekarang Turut Terbanding VIII yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 50 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



Bahwa Turut Tergugat VIII menolak serta membantah segala dalil-dalil gugatan Penggugat yang menjadi dasar pemeriksaan perkara aquo terutama yang berhubungan dengan kedudukan Turut Tergugat VIII dalam perkara ini, kecuali yang diakui secara tegas di bawah ini;

Bahwa setelah mencermati keseluruhan uraian posita gugatan dari halaman 1 sampai dengan halaman 16 maupun petitum gugatan halaman 17 sampai dengan halaman 19, menurut Turut Tergugat VIII sesungguhnya tidaklah terdapat hal-hal urgen yang perlu ditanggapi secara khusus sebab dari fakta gugatan dimaksud sama sekali tidak ditemukan dalil yang secara khusus menguraikan tentang anasir-anasir perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat VIII dan apalagi dalam petitum gugatan juga tidak memuat tuntutan hukum terhadap Turut Tergugat VIII kecuali tuntutan agar mematuhi isi putusan sebagaimana petitum gugatan angka 15;

Bahwa namun setelah memaknai bagian-bagian tertentu dari dalil posita maupun petitum gugatan terutama yang ada kaitannya dengan Turut Tergugat VIII tersebut, maka dengan segala hormat akan disampaikan tanggapan/ jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum Turut Tergugat VIII menyampaikan jawaban/tanggapan terhadap gugatan Penggugat dalam perkara aquo, dan selanjutnya dihadapkan dapat dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam menolak gugatan Penggugat tersebut seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya, dapatlah disampaikan terlebih dahulu bahwasanya asal-usul peristiwa yang dijadikan dasar dan alasan mengajukan gugatan adalah berkaitan dengan peristiwa pelepasan penguasaan tanah seluas 50 Hektar yang terletak di Pasar IV, Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deliserdang kepada PT. Imo Rekza Perkasa untuk kepentingan pembangunan perumahan para Veteran dan Purnawirawan ABRI peserta KPR BTN dengan persyaratan-persyaratan yang tegas diantaranya tidak boleh dipergunakan untuk kepentingan lain selain untuk perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI, serta tidak diperbolehkan untuk melepaskan atau menyerahkan dan atau mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain tanpa persetujuan Gubernur Sumatera Utara selaku pihak yang memberikan izin pelepasan;
2. Bahwa penegasan tentang persyaratan yang wajib dipenuhi PT. Imo Rekza Perkasa (selanjutnya disebut "Turut Tergugat X") tersebut tertuang secara terang, tegas dan jelas dalam surat Gubernur Kepala Daerah

Halaman 51 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat I Sumatera Utara (selanjutnya disebut "Turut Tergugat VIII") Nomor : 648/3158 tanggal 05 Pebruari 1987 yang ditujukan kepada Turut Tergugat X dengan tembusan Kepala Direktorat Agraria Provinsi Sumatera Utara yang selanjutnya menjadi cikal bakal diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara dengan nomor dan tanggal yang diuraikan dalam dalil gugatan halaman 5 alinea kedua ;

- Bahwa jika kemudian dalam pelaksanaannya persyaratan-persyaratan dimaksud tidak ditaati oleh Turut Tergugat X serta pihak lain terkait penggunaan tanah yang dilepaskan penguasaannya yang nyata-nyata peruntukannya tidak boleh dipergunakan selain untuk kepentingan pembangunan perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI dan tidak diperbolehkan melepaskan atau menyerahkan dan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tersebut, maka jikapun —quod noon— ada pihak-pihak yang mengaku dirugikan atas perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peruntukan tanah tersebut maka kerugian dimaksud adalah resiko yang harus dipikul oleh pihak yang turut bersama-sama dan tidaklah ada kaitannya dengan Turut Tergugat VIII, sehingga gugatan aquo haruslah dipandang sebagai keliru terhadap objek dan subjek (error in subjekto dan error in objecto), dan dengan demikian gugatan aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya ;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah turut melibatkan dirinya melakukan perbuatan membeli surat tanah dari Turut Tergugat I padahal nyata-nyata berdasarkan fakta penguasaan flsk dan data yuridis bukan sebagai pemilik yang sah atau orang yang diberikan kuasa secara khusus untuk mengalihkan hak atas tanah yang tersebut dalam surat tersebut sebab peruntukan tanah adalah untuk lokasi pembangunan perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI maka segala resiko baik keuntungan maupun kerugian dari perbuatan Penggugat tersebut adalah menjadi resiko yang harus dipikul oleh Penggugat sendiri dan tidak ada kaitannya dengan orang lain termasuk Tergugat I dan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya (bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor: 350.K/Sip/1968 Jo. Nomor: 1079.K/Sip/1973 tanggal 26 Pebruari 1979);

Halaman 52 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



3. Bahwa setelah mencermati uraian dalil gugatan, dapat diketahui inti pokok Penggugat mengajukan gugatan juga berkaitan dengan peristiwa hukum pemberian izin pelepasan penguasaan tanah seluas 50 Hektar tersebut diatas, dimana dengan tanpa persetujuan Turut Tergugat VIII selaku pihak yang memberikan persetujuan pelepasan, Turut Tergugat X selaku penerima pelapasan yakni developer yang akan membangun perumahan untuk Veteran dan Purnawirawan ABRI atas bidang tanah yang dilepaskan penguasaannya tersebut tidak sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan yakni dengan mengalihkan sebahagian tanah tersebut yakni seluas 111.232 dengan letak dan batas-batas yang diuraikan dalam alasan-alasan gugatan angka 1 kepada Turut Tergugat III yang kemudian Turut Tergugat III menjadikan Sertifikat Haknya sebagai Jaminan Hutang Turut Tergugat II selaku perusahaan yang dipimpinannya kepada Turut Tergugat XI, dan dengan alasan tidak sanggup membayar/tidak mampu melunasi hutangnya, maka kemudian Turut Tergugat XI menyerahkan penyelesaiannya kepada Turut Tergugat XII untuk melakukan penjualan atas piutang kepada pembeli yakni Turut Tergugat IV dalam keadaan kondisi fisik tanah sebagian telah digarap dan dikuasai oleh kelompok Tergugat I dan Tergugat II;
4. Bahwa sekalipun kondisi fisik tanah sebagiannya secara nyata dikuasai dan dikuasai kelompok Tergugat I dan Tergugat II (tanpa menyebutkan nama-nama anggota kelompoknya), ternyata Penggugat atas bujukan Turut Tergugat I untuk membeli/mengganti ruginya, dan dengan keadaan fisik tanah masih berada dalam penguasaan dan pengusahaan Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya Turut Tergugat I melakukan Pengalihan Hak Atas Tanah yang menjadi objek perkara aquo kepada Penggugat, dan pengakuan Penggugat tersebut berdasarkan ketentuan pasal 311 Rbg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 8.K/Sip/1964 adalah merupakan bukti yang mengikat dan sempurna sehingga oleh karenanya terhadap dalil gugatan yang telah diakui Penggugat tersebut haruslah dinyatakan telah terbukti kebenarannya dengan segala akibat hukumnya;
5. Bahwa terlepas dari benar tidaknya perjalanan beralihnya hak atas tanah yang peruntukannya seyogianya adalah untuk pembangunan perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI yang penuh dengan liku-liku hingga sampai Sertifikatnya diperjualbelikan lagi kepada Penggugat walaupun objek jual beli/ganti ruginya masih berada dalam penguasaan dan pengusahaan Tergugat I dan Tergugat II hingga Penggugat

Halaman 53 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengaku dirugikan bermilyar-milyar rupiah sebagaimana petitum gugatan angka 10,11 dan 12, maka Turut Tergugat VIII tidak akan menanggapi lagi sebab Turut Tergugat VIII berpendapat bahwasanya perbuatan hukum lanjutan yang berakibat terjadinya peralihan hak atas sebagian atau seluruhnya dari bidang tanah yang peruntukannya terang, tegas dan jelas adalah untuk lokasi pembangunan perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI tersebut adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan jikapun ada pihak-pihak yang mengaku dirugikan maka kerugian tersebut adalah resiko yang harus ditanggung sendiri oleh pihak yang bersama-sama yang tidak mentaati persyaratan dimaksud dan sama sekali tidaklah ada kaitannya dengan para Tergugat maupun Turut Tergugat apalagi Turut Tergugat VIII; Bahwa demikian juga dengan fakta gugatan yang menyebutkan tentang Tergugat I dan Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III telah memperoleh bukti hak atas tanah terperkara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka untuk menguji keabsahannya sebagaimana petitum gugatan angka 7 dan 8 adalah kewenangan peradilan administrasi bukan kewenangan peradilan umum dengan segala akibat hukumnya maka kewenangan mengadili perkara tersebut berdasarkan ketentuan pasal 4, pasal 53 ayat 1 dan pasal 54 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan Kedua sebagaimana Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 mutlak merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (bandingkan dengan Yurisprudensi MARI Nomor 620.K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang dengan tegas menyebutkan bila yang digugat adalah badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek yang digugat adalah menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri);

6. Bahwa oleh karena Penggugat telah turut melibatkan dirinya melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yakni membeli surat tanah dari Turut Tergugat I yang nyata-nyata berdasarkan fakta penguasaan fisik dan data yuridis bukan sebagai pemilik yang sah atau orang yang diberikan kuasa secara khusus untuk mengalihkan hak atas tanah yang tersebut dalam surat tersebut, maka segala resiko baik keuntungan maupun kerugian dari perbuatan Penggugat tersebut adalah menjadi resiko yang harus dipikul oleh Penggugat sendiri dan tidak ada

Halaman 54 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



kaitannya dengan orang lain termasuk Turut Tergugat VIII dengan segala akibat hukumnya (bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 350.K/Sip/ 1968 Jo. Nomor : 1079.K/Sip/1973 tanggal 26 Pebruari 1979);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelaslah Penggugat bukan merupakan penerima pelepasan hak dengan ganti rugi yang beritikad baik serta bukan merupakan penerima pelepasan yang beritikad baik sehingga tidak terdapat cukup alasan untuk menyatakan Penggugat mendapatkan prioritas pertama untuk memperoleh hak atas tanah terperkara, dari dan dengan demikian petitum gugatan angka 4,5 dan 6 haruslah ditolak dengan segala akibat hukumnya ;

Bahwa berdasarkan dalil Jawaban yang diuraikan diatas, Turut Tergugat VIII melalui kuasanya dengan hormat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan tingkat perkata agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

#### MENGADILI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Membaca, jawaban Turut Tergugat XIV sekarang Turut Terbanding XIV yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat XIV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Tentang Gugatan Penggugat Melakukan Kumulasi Subyek
  - Bahwa menurut Hukum Acara Perdata (RBG/HIR) gugatan yang ditujukan kepada subyek hukum privat dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, dan Turut Tergugat XIII diajukan ke Pengadilan Umum sedangkan terhadap Turut Tergugat XIV selaku Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang

Halaman 55 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa akan tetapi fakta hukum yang terjadi Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo dengan melakukan penggabungan (kumulasi subyek) subyek hukum privat dan subyek hukum publik, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan seperti yang dilakukan Para Penggugat dalam perkara a quo, sehingga menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Bahwa untuk mendukung dalil tersebut diatas TERGUGAT III menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:  
"Karena antara Tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima".

### 3. Tentang Eksepsi Kurang Pihak {Plurium Litis Consortium}

- Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 4 poin 1 menyatakan "Bahwa Penggugat mendapatkan Pelepasan Hak atas Tanah a quo dari Turut Tergugat -/ ic. Alwijaya AW berdasarkan Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi antara Alwijaya AW dengan Saleh Saibani qq PT. United Orta Berjaya yang di legalisasi Shynta Mona Maria Siagian, S.H, Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/m/2010, tanggal 12 Maret 2010";
- Bahwa tindakan Penggugat yang tidak menarik Notaris sebagai pihak dalam hal ini Shynta Mona Maria Siagian, S.H, sebagaimana dalil gugatan Penggugat sangat nyata merupakan kekeliruan besar;
- Bahwa dengan demikian dalam perkara a quo terdapat pihak yang menjadi andil dalam hal pengesahan tanda tangan usatu perbuatan hukum Pelepasan Hak dan Ganti Rugi oleh para pihak yang menjadi dasar suatu perbuatan hukum perolehan tanah terhadap objek perkara a quo yaitu Shynta Mona Maria Siagian, S.H, Notaris Deli Serdang, akan tetapi tidak diikut sertakan sebagai para pihak;
- Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan {uitgemachtj sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah di pandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, sehingga mengakibatkan gugatan Pengggat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 56 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal tersebut, dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 08 Juni 1976 Nomor 1424 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa : "Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini;

Oleh karena itu, sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya harusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. {Niet Onvankelijke Verklaard};

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat XIV dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa Turut Tergugat XIV menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam persidangan ini kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat XIV dalam jawaban ini;
3. Bahwa Turut Tergugat XIV benar telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tanggal 01 Maret 1989 seluas 114.232 M<sup>1</sup> (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) terakhir terdaftar atas nama Doktorandus Armyn;
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate yang berakhir tanggal 20 April 2007 merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4/Desa Medan Estate;
5. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (ic. Turut Tergugat XIV), atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate dibebankan Hak Tanggungan Pertama dengan kreditur PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 57/66/ACH/HGB/1996 tanggal 26 Agustus 1996 yang oleh Haji Achmad, Sarjana Hukum, PPAT Kabupaten Deli Serdang;
6. Bahwa kemudian atas pembebanan Hak Tanggungan Pertama tersebut, berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan dan Pengalihan Piutang yang dibuat dan ditandatangani tanggal 29 Oktober 2002 oleh dan antara Bank Tabungan Negara (Persero) dengan PT. Petisah Putra No. 19 yang dibuat oleh Anasrul Jambi, Sarjana Hukum, Notaris Jakarta, maka kreditur atas Hak Tanggungan Pertama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate yang semula PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta menjadi PT. Petisah Putra;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas permohonan Roya dari PT. Petisah Putra Cabang Medan tanggal 20 Januari 2004, Hak Tanggungan Pertama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate dihapus sejak tanggal 16 Februari 2004;
8. Bahwa pada tahun 2010, PT. United Orta Berjaya (ic. Penggugat dalam perkara a quo) pernah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Tergugat atas nama Kliwon, dkk selaku anggota Veteran Purnawirawan atas tanah eks Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN-LP tanggal 13 Juni 2011 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 98/PDT/2012/PT-MDN tanggal 04 Juli 2012 jo putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2003 K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 yang amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
9. Bahwa berdasarkan adanya putusan perkara sebagaimana diuraikan diatas, Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak, Veteran/Purnawirawan ABRI telah mengajukan permohonan hak secara tertulis kepada Turut Tergugat XIV dengan surat Nomor : 13-118/STM-MH/2015 tanggal 11 Oktober 2015 perihal Permohonan Hak;
10. Bahwa setelah dilakukan peneitian secara seksama terhadap dokumen dari Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak Veteran/Purnawirawan ABRI, Turut Tergugat XIV telah menindaklanjuti dengan pelaksanaan Gelar Internal di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 26 April 2016;
11. Bahwa Turut Tergugat XIV juga telah memfasilitasi dengan melaksanakan Gelar Eksternal (Mediasi) antara pihak-pihak yang berkepentingan yaitu perwakilan PT. United Orta Berjaya dan Kliwon selaku Veteran dan Purnawirawan ABRI, dimana para pihak sepakat untuk dilakukannya peneitian data fisik dan data yuridis atas alas hak masing-masing dengan tujuan untuk memverifikasi serta mengidentifikasi objek sengketa;
12. Bahwa menindaklanjuti hasil mediasi tersebut di atas, Penggugat telah menyampaikan surat kepada Turut Tergugat XIV dengan Nomor : 1188/KJA/X/2016 tanggal 24 Oktober 2016 perihal Daftar Nama - Nama Veteran Penghuni Lahan yang Telah Menerima. Qanti Rugi dari PT. United Orta Berjaya. Dalam surat tersebut disampaikan data-data veteran para penghuni lahan 11 hektare yang telah menerima ganti rugi dari PT. United Orta Berjaya;
13. Bahwa Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (ic. Tergugat II) menyampaikan surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Utara (ic. Turut Tergugat XV) yang salah satu tembusannya kepada Turut Tergugat XIV dengan surat Nomor : 05/B/STM-MH/X/2018 tanggal 30 Oktober 2018 perihal Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang

Halaman 58 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



pada pokoknya melampirkan berkas pernyataan penguasaan fisik bidang tanah anggota Veteran dan Purnawirawan ABRI Tahap I sebanyak 91 Kapling dari 221 jumlah keseluruhan kapling yang ada terletak di Blok A Dusun VIII Pasar IV Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

14. Bahwa atas permasalahan tersebut, Turut Tergugat XIV telah melimpahkan kewenangan penyelesaian antara para pihak kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (ic. Turut Tergugat XV) dimana atas penanganan permasalahan tersebut, Turut Tergugat XV telah mengadakan rapat sebagaimana surat undangan Nomor : 42/UND-600.SK.01.02/III/2020 tanggal 06 Maret 2020 perihal Undangan yang mengundang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (ic. Turut Tergugat XIV), Gubernur Sumatera Utara (ic. Turut Tergugat VII), Bupati Deli Serdang (ic. Turut Tergugat VII), Direktur PT. United Orta Berjaya (ic. Tergugat III) serta Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (ic. Tergugat II);
15. Bahwa hasil rapat penanganan masalah tersebut, disimpulkan akan dilaksanakan kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) oleh Turut Tergugat XIV sebagai upaya penyelesaian terhadap permasalahan tersebut setelah para pihak menyampaikan surat tentang kesiapan para pihak terhadap pelaksanaan kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);
16. Bahwa berdasarkan surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : SK.01.02/1276 12/VII/2020 tanggal 13 Juli 2020 perihal Laporan Penanganan Sengketa Tanah antara Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM-MH) Komplek Veteran Purnawirawan ABRI dengan PT. United Orta Berjaya atas Tanah seluas 114,232 M<sup>2</sup> terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara halaman 3 poin 8 dan poin 9, pihak Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM-MH) Komplek Veteran Purnawirawan ABRI menolak rencana kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat XIV hanya dapat melaksanakan permohonan atas tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate apabila telah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya menyatakan secara tegas menetapkan pihak yang berhak atas tanah dimaksud;
18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat XIV tidak perlu menanggapi lebih lanjut yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat XIV;

Halaman 59 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat XIV seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (Met Onuankelijke Verklaard).

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Membaca, jawaban Turut Tergugat XV sekarang Turut Terbanding XV yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. Eksepsi Plurium Litis Consortium:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya halaman 3 dan 4 mempunyai sebidang tanah eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate tanggal 07 Desember 1990 seluas  $\pm 114.232 \text{ m}^2$  terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Pelepasan Hak atas Tanah Dengan Ganti Rugi antara Alwijaya AW dengan PT. United Orta Berjaya ic Penggugat in casij Nomor : 280/L/Sh/III/2010 tanggal 12 Maret 2010 yang dilegalisasi Shynta Mona Maria Siagian, S.H, Notaris di Deli Serdang;
2. Bahwa Notaris Shynta Mona Maria Siagian, S.H selaku Pejabat yang melegalisasi pelepasan hak atas tanah tersebut tidak ikut serta digugat oleh Penggugat menjadi para pihak dalam perkara a quo yang menyebabkan gugatan kurang pihak yang menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atau niet ontvankelijke;
3. Hal mana dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut;
  - a. "Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8-6-1976 No. 1424 K/Sip/1975 " Mahkamah Agung RI, membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini. (Vide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI - II" hukum perdata dan hukum Acara perdata" terbitan tahun 1977, halaman -201);

Halaman 60 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-8-1974 No. 565 K/sip/1973 " menyatakan " gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna..... dst.

B. Gugatan Error in persona:

1. Bahwa tanah objek perkara seluas 114.232 m<sup>2</sup> merupakan tanah eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 terdaftar atas nama Drs. Armyn yang telah berakhir haknya pada tanggal 20-4-2007;
2. Bahwa dalam dalil gugatan, terhadap tanah perkara a quo diatas tanah tersebut sudah tidak ada melekat suatu Sertipikat apapun;
3. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan gugatan Penggugat ini telah salah clan keliru serta terlalu dini dengan menarik Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sebagai Turut Tergugat dikarenakan atas tanah objek perkara a quo sudah tidak terdapat suatu Sertipikat, yang menyebabkan gugatan error in persona dalam hal salah sasaran pihak yang digugat (gemis aanhoeda nigheid);
4. Bahwa terhadap gugatan yang prematur mengandung cacat formil sehingga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima atau niet ontvankelijke,
5. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

C. Gugatan Prematur:

1. Bahwa tanah objek perkara seluas 114.232 m<sup>2</sup> merupakan tanah eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 terdaftar atas nama Drs. Armyn yang telah berakhir haknya tanggal 20-4-2007;
2. Bahwa dalam dalil gugatan, terhadap tanah perkara a quo diatas tanah tersebut tidak menjelaskan letak kesalahan/prosedur yang telah dilakukan Turut Tergugat XV sehingga gugatan ini sangat prernatur mengikutsertakan Turut Tergugat XV sebagai pihak ;
3. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan gugatan Penggugat ini telah salah dan keliru serta terlalu dmi dengan menarik Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sebagai Turut Tergugat dikarenakan atas tanah objek perkara a quo sudah tidak terdapat suatu Sertipikat, yang menyebabkan gugatan error

Halaman 61 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



in persona dalam hal salah sasaran pihak yang digugat (gemis aanhoeda nigheid);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat XV memohon agar kiranya segala sesuatu yang disampaikan dalam pokok perkara adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi sebagaimana yang telah dijelaskan diatas;
2. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 18 April 1987 No. SK. 57/HGB/DA/87 telah diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Imoreksa Perkasa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Medan Estate luas 35,6189 Ha dan Hak Guna Bangunan Nomor 4/Medan Estate luas 14,5409 Ha, masing-masing terdaftar atas nama PT. Imoreksa Perkasa, terletak di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;
3. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/ Desa Medan Estate telah dipecah menjadi Hak Guna Bangunan No. 5 s/d No. 229/ Desa Medan Estate (sebanyak 225 Sertipikat Hak Guna Bangunan), dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Desa Medan Estate telah dipecah menjadi Hak Guna Bangunan No. 230 s/d 233/Desa Medan Estate;
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 232/Desa Medan Estate atas nama PT. Imoreksa Perkasa seluas 114.232 m<sup>2</sup> kemudian beralih kepada Drs. Armynd berdasarkan Akte dual Beli Nomor 125/97/1990 tanggal 06 Desember 1990 diperbuat dihadapan Surya Pati BA PPAT Kecamatan Percut Sei Tuan;
5. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 232/Medan Estate tersebut setelah berakhir haknya pada tanggal 20 April 2007, kemudian oleh Drs. ARMYND dialihkan kepada ALWIJAYA AW dengan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 12 tanggal 02 April 2009 diperbuat dihadapan Rosmidar S.H Notaris di Medan;
6. Bahwa kemudian oleh ALWIJAYA AW tanah objek perkara tersebut dialihkan kembali dengan ganti rugi dibawah tangan kepada PT. UNITED ORTA BERJAYA dengan Surat Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tanggal 12 Maret 2010 Legalisasi No.280/L/SH/III/2010. Shynta Mona Maria Siagian SH, Notaris cli Kabupaten Deli Serdang dibuat oleh Rosmidar SH Notaris di Medan;
7. Bahwa Kliwon, dkk (221 KK) sebagai Ketua dan mewakili Serikat Tolong Menolong memohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang hak atas tanah negara eks Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate seluas 1 14,232 m<sup>2</sup> terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei

Halaman 62 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan putusan pengadilan perdata pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 125/Pdt.G/2010/PN-LBP tanggal 13 Juni 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 98/PDT/2012/PT-MDN tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai surat keterangan Nomor : W2-U4/1644/Pdt.01.10/VI/2016 tanggal 30 Juni 2016:

8. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ic Turut Tergugait IV belum dapat memproses permohonan Kliwon, dkk untuk menerbitkan sertipikat atas tanah objek sengketa tersebut karena putusan peng. ulilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut tidak menetapkan pihak yang berhak atas tanah objek sengketa;
9. Bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Turut ic Turut Tergugat XV telah melakukan penanganan terhadap masalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dengan beberapa kali mengadakan rapat mediasi yaitu pada tanggal 13 September 2018 berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 2115/002-12/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018, tanggal 08 Oktober 2018, tanggal 12 Maret 2019 berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 381/12-600.17/11/2019 tanggal 28 Februari 2019 , tanggal 23 Agustus 2019 berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nas.onal Provinsi Sumatera Utara Nomor : 2120/600-12.17/VIII/2019 tanggal 20 Agustus 2019 dan terakhir tanggal 12 Maret 2020 berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 42/UND-600.SK.01.02/111/2020 tanggal 06 Maret 2020, dimana dalam pertemuan terakhir pada tanggal 12 Maret 2020 yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa dan juga pihak Pemerintah Kabupaten Deli Serdang, Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan kesimpulan akan dilaksanakan kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (1P4T) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai upaya penyelesaian terhadap permasalahan tersebut seteah pengurus Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM-MH) Veteran Purn ABRI dan PT. United Orta Berjaya menyampaikan surat tentang kesiapan mereka terhadap pelaksanaan kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);

Halaman 63 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



10. Bahwa pihak United Orta Berjaya melalui suratnya nomor : 1332/KJA/IV/2020 tanggal 13 April 2020 menyatakan sepakat untuk clilakukan kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) atas tanah objek sengketa pada bulan April 2020 atau kapan saja menurut jadwal yang ditentukan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ic Turut Tergugat IV serta menyampaikan data baru untuk keperluan kegiatan tersebut sebagai tambahan untuk melengkapi data yang telah disampaikan dengan surat terdahulu Nomor : 1280/KJA/X/2018 tanggal 18 Oktober 2018;
11. Bahwa Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM-MH) Veteran Purn ABRI melalui Saudara Djusman Aritonang, S.H selaku Penasehat Hukum dalam suratnya tanggal 19 Juni 2020 menyampaikan penolakan terhadap rencana pelaksanaan kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) atas tanah negara eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 232/Medan Estate seluas 114,232 m<sup>2</sup> yang teiietak cli Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Dcii Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dengan alasan karena diikutsertakannya pihak PT. United Orta Berjaya dalam kegiatan tersebut, walaupun dengan surat terdahulu Nomor : B.04/B/STM-MH/X/2018 tanggal 30 Oktober 2018 telah menyampaikan data anggota Serikat Tolong Menolong dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebanyak 91 kapling untuk penanganan masalah sebagai tindak lanjut rapat sebelumnya :
12. Bahwa dengan surat Turut Tergugat XV Nomor : [SK.01.02/1212-12/V11/2020](#) tanggal 07 Juli 2020 yang ditujukan kepada Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak ic Tergugat 1 dan Tergugat II dan yang salah satu tembusannya ditujukan kepada Penggugat disampaikan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Bahwa rencana pelaksanaan kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) atas tanah objek sengketa merupakan tahapan dari upaya penyelesaian sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang telah disepakati oleh para pihak pada rapat mediasi tanggal 12 Maret 2020 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara;
  - b. Bahwa dengan adanya penolakan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II terhadap rencana kegiatan Inventarisasi Penguasaan, Pemilikan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) dimaksud, maka upaya penyelesaian melalui mediasi tidak mencapai kesepakatan/perdamaian antara pihak yang bersengketa, dan dengan ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tidak akan melanjutkan upaya mediasi dalam penanganan masalah tersebut dan kami sarankan kepada para pihak agar menempuh jalur hukum/pengadilan;

- c. Bahwa permohonan hak atas tanah dimaksud dapat diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ic Turut Tergugat IV setelah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menetapkan pihak yang berhak atas tanah dimaksud.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat XV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil keputusan yang seadil-adilnya bagi para pihak;

Membaca, Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, turut Tergugat XIV dan Turut Tergugat XV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) terhadap Penggugat.
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara Alwijaya AW dengan Saleh Saibani qq. PT. United Orta Berjaya yang di Legalisasi Shynta Mona Maria Siagian, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010. Jo. Eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : Doktorandus Armyn. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk tanah seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut.
4. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah sah sebagai penerima pelepasan yang beritikad baik atas sebidang tanah seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi

Halaman 65 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

Sumatera Utara, eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : Doktorandus Armyn. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 berdasarkan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara Alwijaya AW dengan Saleh Saibani qq. PT. United Orta Berjaya yang di Legalisasi Shynta Mona Maria Siagian, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010.

5. Menyatakan Sah menurut Hukum, Penggugat berhak mendapatkan Prioritas Pertama untuk memperoleh Hak atas Tanah Obyek Perkara seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : Doktorandus Armyn. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989,
6. Menyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum Surat Keterangan yang diterbitkan Camat Percut Sei Tuan tahun 1984 diatas Tanah Obyek perkara eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : Doktorandus Armyn. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, yang sudah dibatalkan Paimin Pranoto.
7. Menyatakan tidak Sah dan tidak berkekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Fisik tahun 2019 yang diketahui Tergugat III i.c. Kepala Desa Medan Estate berikut Surat-Surat yang terbit diatas Fisik Tanah Obyek perkara eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : Doktorandus Armyn. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II berikut Orang-Orang yang menggantungkan Hak dari padanya supaya mengosongkan Fisik Tanah Obyek perkara eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : Doktorandus Armyn. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi)

Halaman 66 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong.

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi putusan dalam perkara masing-masing sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari dihitung dari sejak tanggal putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila Para Tergugat lalai dan atau tidak bersedia melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan secara baik dan sempurna.

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi ditolak;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang ini berjumlah Rp 14.440.000,00 (empat belas juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding semula Tergugat III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding semula Tergugat III dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca surat mohon bantuan untuk memberitahukan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk disampaikan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara

*Halaman 67 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan patut kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Surat Mohon bantuan untuk memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk disampaikan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini.

Membaca Relaas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Surat Mohon bantuan untuk memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk disampaikan kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relaas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI dan apabila yang bersangkutan merasa

Halaman 68 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 3 Juni 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Surat Mohon bantuan untuk memberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk disampaikan kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Jumat tanggal 28 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Jumat tanggal 4 Juni 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding X semula Turut Tergugat X dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Surat Mohon bantuan untuk memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk disampaikan kepada Turut

Halaman 69 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding XI semula Turut Tergugat XI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding XII semula Turut Tergugat XII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding XII semula Turut Tergugat XII dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding XIII semula Turut Tergugat XIII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kamis pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding XIII semula Turut Tergugat XIII dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Isi Putusan (di luar hadir) perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 telah disampaikan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding XIV semula Turut Tergugat XIV oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding XIV semula Turut Tergugat XIV dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Surat Mohon bantuan untuk memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk disampaikan kepada Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan

Halaman 70 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca Surat Mohon bantuan untuk memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk disampaikan kepada Turut Terbanding XVI semula Turut Tergugat XVI oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa perkara tersebut telah diputus tanpa hadirnya Turut Terbanding XVI semula Turut Tergugat XVI dan apabila yang bersangkutan merasa keberatan atas isi putusan tersebut dapat mengajukan upaya hukum banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Mei 2021 Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II sekarang Para Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI, Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV bahwa pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 telah diajukan permohonan banding oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pembanding terhadap perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021;

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberitahukan kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX, Turut Terbanding XVI semula Turut Tergugat XVI, bahwa pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 telah diajukan permohonan banding oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II sekarang Para Pembanding terhadap perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021;

Halaman 71 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Turut Terbanding semula Tergugat III dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 11 Juni 2021;

Membaca surat Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 7 Juni 2021 dan Surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan, dengan cara seksama kepada pihak Turut Terbanding semula Tergugat III pada tanggal 11 Juni 2021;

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan tertanggal 8 Juni 2021 agar salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan memberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI dan Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV;

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 8 Juni 2021 agar salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberitahukan kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX dan Turut Terbanding XVI semula Turut Tergugat XVI;

Membaca Surat Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 7 Juli 2021 dan Surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 11 Oktober 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V masing-masing tanggal 12 Oktober 2021, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI dan Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV, masing-masing pada tanggal 8 Oktober 2021;

Membaca Surat Tambahan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 30 Juli 2021 dan Surat Tambahan Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama dan patut kepada Turut Terbanding semula Tergugat III dan Turut

Halaman 72 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding VI semula Turut Tergugat VI masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI, Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV dan Terbanding semula Penggugat, masing-masing pada tanggal 8 Oktober 2021;

Membaca Surat Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat tertanggal 7 Juli 2021 dan Surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 11 Oktober 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V masing-masing tanggal 12 Oktober 2021, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI dan Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV, masing-masing pada tanggal 8 Oktober 2021;

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan tertanggal 27 Mei 2021 agar salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan memberitahukan kepada Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding XI semula Turut Tergugat XI dan Turut Terbanding XV semula Turut Tergugat XV agar datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 (empat belas hari) sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan terhitung setelah pemberitahuan ini diterima terhadap isi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2021/PN Lbp, tanggal 11 Mei 2021;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tertanggal 11 Juni 2021 telah memberi kesempatan kepada pihak Turut Terbanding semula Tergugat III dan Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI dan tertanggal 26 Mei 2021, kepada Turut Terbanding XIV semula Turut Tergugat XIV agar datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan terhitung setelah pemberitahuan ini diterima terhadap isi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp, tanggal 11 Mei 2021;

Halaman 73 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 11 Mei 2021 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata atas nama Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 27 Mei 2021 agar salah seorang Jurusita / Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberitahukan kepada Turut Terbanding IX semula Turut Tergugat IX dan tertanggal 8 Juni 2021 kepada Turut Terbanding XVI semula Turut Tergugat XVI, agar datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 (empat belas hari) sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan terhitung setelah pemberitahuan ini diterima terhadap isi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2021/PN Lbp, tanggal 11 Mei 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II 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 Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### A. PENEKASAN.

1. Bahwa Para Pembanding MENOLAK dengan KERAS dan TEGAS seluruh pertimbangan judex factie tingkat pertama, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan jelas dinyatakan diakui benar oleh Para Pemohon Banding (Pembanding);
2. Bahwa Para Pembanding memohon kepada judex factie tingkat banding kiranya dalil-dalil yang telah para Pembanding kemukakan dalam memori banding terdahulu tanggal 07 Juni 2021 dapat berlaku secara mutatis mutandis dalam Memori Banding tambahan ini, sehingga tidak perlu diulangi dalam Memori banding ini; dan
3. Bahwa Para Pembanding TIDAK SEPENDAPAT dengan Putusan Judex Factie tingkat pertama karena Judex Factie telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang SALAH, KELIRU DAN TIDAK CERMAT, sehingga Putusan Judex Factie tingkat pertama sama sekali TIDAK mencerminkan rasa keadilan dan tidak sesuai fakta dalam persidangan dan bertentangan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, oleh karenanya harus dibatalkan.

Halaman 74 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



## B. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

Para Pembanding memohon kepada judex factie tingkat banding kiranya dalil-dalil dalam dalam konpensi (dalam eksepsi) yang telah para Pembanding kemukakan dalam memori banding terdahulu tertanggal 07 Juni 2021 dapat berlaku secara mutatis mutandis dalam Memori Banding tambahan ini, selanjutnya para pembanding juga menyatakan bahwa GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium), dengan alasan sebagai berikut;

1. Bahwa tanah perkara dimiliki dan dikuasai oleh masing-masing para veteran / Purnawirawan TNI AD sejak tahun 1982 atau sejak tanah tersebut diserahkan oleh pihak PTPN IX padatahun 1982 kepada para Veteran / Purnawirawan TNI AD dan para Veteran/Purn. menguasai tanah perkara berdasarkan surat yang dikeluarkan Camat Medan Estate an. Paimin Pranoto sesuai Bukti T.I-5, Bukti T.I-24, Bukti T.I-25, Bukti T.I-26, Bukti T.I-27 dan Bukti T.I-28, Bukti T.I-32 dan masih banyak lagi SKT yang dimiliki oleh para Veteran / Purnawirawan TNI AD yang tidak/belum diajukan dalam perkara aquo karena tidak diikutkan sebagai Tergugat / Turut Tergugat (sebagai pihak) oleh Penggugat;
2. Bahwa para Veteran/Purn. TNI AD pernah digugat oleh Penggugat (PT. United Orta Berjaya) sesuai Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 125/Pdt.G/2010/PN-LP (Bukti T.II-17 / Bukti T.I-13) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 98/PDT/2012/PT.Mdn (Bukti T.I-14 / Bukti T.II-18) jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 (Bukti T.I-15), dalam perkara tersebut ada sebanyak ± 103 orang (Sdr. Kliwon, dkk) namun dalam perkara aquo para Veteran/Purn TNI AD dan keluarganya yang menempati atau menguasai tanah perkara tidak ditarik sebagai pihak, sehingga dengan tidak ditariknya seluruh Veteran/Purn TNI AD yang menguasai tanah perkara menyebabkan gugatan Penggugat (Terbanding) kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat (Terbanding) kurang pihak menyebabkan gugatan penggugat (Terbanding) tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), selanjutnya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau Gugatan Penggugat HARUS dinyatakan DITOLAK.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam kontra bandingnya terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## I. TANGGAPAN TERHADAP ALASAN KEBERATAN DALAM KONPENSI.

### A. DALAM EKSEPSI.

#### 1. Terhadap alasan keberatan tentang : “GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM.”

- Bahwa tidak benar dan tidak beralasan Hukum dalil Memori Banding Para Pembanding pada halaman 6 Point. 1 Sub. a bersambung kehalaman 7 dan halaman 8 Sub. f dan Sub. g tersebut. Sebab seluruh dalil Para Pembanding tidak sesuai dengan Fakta Hukum yang nyata. Judex A quo telah memeriksa dan mempertimbangkan seluruh Bukti – Bukti Para Pihak yang dikaitkan dengan keterangan Saksi Fakta dan Saksi Ahli dalam perkara ini, secara lengkap teliti dan seksama dengan berpegang pada Prinsip Netralitas.
- Bahwa dalam persidangan Para Pembanding telah mengajukan Bukti : T.I – 13 Identik dengan Bukti : T-II/17 berupa : Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011. Kemudian Bukti : T.I – 14 identik dengan Bukti : T-II/18 berupa : Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 dan Bukti : T.I – 15 Identik dengan Bukti : T-II/19 berupa : Foto Copy Putusan Mahkamah Agung RI. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013.
- Bahwa Bukti : T.I – 13 Identik dengan Bukti : T-II/17 berupa : Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 tersebut, Amar/diktumnya berbunyi :

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

TENTANG PROVISI :

Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

TENTANG EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XIX, XX, XXII, XXIII, XXV, XXVI, XXX, XXXI, XXXIII, XXXV, XXXVII, XXXVIII, XLIII, XLIV, XLVI, XLVIII, L, LII, LIII, LV, LVII, LIX, LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXVI, LXVII, LXVIII, LXXI, LXXII,

Halaman 76 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

LXXIII, LXXIV, LXXV, LXXVI, LXXVII, LXXVIII, LXXIX, LXXXI, LXXXIII, LXXXVI, XCIV, XCV, XCVIII dan Tergugat I, XVII, XVIII, XXI, XXIX, XXXIV, XLVII, XLIX, LXIX, LXXX, LXXXII ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XIX, XX, XXII, XXIII, XXV, XXVI, XXX, XXXI, XXXIII, XXXV, XXXVII, XXXVIII, XLIII, XLIV, XLVI, XLVIII, L, LII, LIII, LV, LVII, LIX, LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXVI, LXVII, LXVIII, LXXI, LXXII, LXXIII, LXXIV, LXXV, LXXVI, LXXVII, LXXVIII, LXXIX, LXXXI, LXXXIII, LXXXVI, XCIV, XCV, XCVIII dan Tergugat I, XVII, XVIII, XXI, XXIX, XXXIV, XLVII, XLIX, LXIX, LXXX, LXXXII, tidak dapat diterima ;

## DALAM REKONPENSI :

Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XIX, XX, XXII, XXIII, XXV, XXVI, XXX, XXXI, XXXIII, XXXV, XXXVII, XXXVIII, XLIII, XLIV, XLVI, XLVIII, L, LII, LIII, LV, LVII, LIX, LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXVI, LXVII, LXVIII, LXXI, LXXII, LXXIII, LXXIV, LXXV, LXXVI, LXXVII, LXXVIII, LXXIX, LXXXI, LXXXIII, LXXXVI, XCIV, XCV, XCVIII dan Tergugat I, XVII, XVIII, XXI, XXIX, XXXIV, XLVII, XLIX, LXIX, LXXX, LXXXII, tidak dapat diterima ;

## DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar Biaya Perkara sebesar Rp. 30.191.000, - (Tiga puluh juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

- Bahwa Bukti : T.I – 14 Identik dengan Bukti : T-II/18 berupa : Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 tersebut, Amar/diktumnya berbunyi :

## MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat dan Tergugat – I, XVII, XVIII, XXI, XXIX, XXXIV, XLVII, XLIX, LXIX, LXXX, LXXXII/Para Pembanding ;
- Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 13 Juni 2011, Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP. Batal Demi Hukum ;

## DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

## DALAM KONPENSI :

Halaman 77 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi :

- Menyatakan Provisi ditolak ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat – II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XIX, XX, XXII, XXIII, XXV, XXVI, XXX, XXXI, XXXIII, XXXV, XXXVII, XXXVIII, XLIII, XLIV, XLVI, XLVIII, L, LII, LIII, LV, LVII, LIX, LXII, LXIII, LXIV, LXV, LXVI, LXVII, LXVIII, LXXI, LXXII, LXXIII, LXXIV, LXXV, LXXVI, LXXVII, LXXVIII, LXXIX, LXXXI, LXXXIII, LXXXVI, XCIV, XCV, XCVIII dan Tergugat I, XVII, XVIII, XXI, XXIX, XXXIV, XLVII, XLIX, LXIX, LXXX, LXXXII ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Membebankan Biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, yang untuk Tingkat Banding sebesar Rp. 150.000, - (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa Bukti : T.I – 15 Identik dengan Bukti : T-II/19 berupa : Foto Copy Putusan Mahkamah Agung RI. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 tersebut, Amar/diktumnya berbunyi :

M E N G A D I L I :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. UNITED ORTA BERJAYA tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding – I/Terbanding untuk membayar Biaya Perkara dalam Tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000, - (Lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa dalam Amar/diktum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 tersebut, tidak ada Amar/diktum yang mengadili sendiri. Sehingga Putusan yang harus dipedomani adalah Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 yang Amar/diktumnya tersebut diatas.

Halaman 78 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Amar/diktum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT / 2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijzde) tersebut, “ Tidak ada menentukan Subyek yang berhak terhadap Obyek perkara. “
- Bahwa sesuai Fakta Hukum sudah terbukti bahwa Subyek Hukum dalam perkara Perdata Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT / 2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijzde) tersebut, tidak sama dan/atau berbeda dengan Subyek Hukum dalam perkara Perdata A quo Reg. Nomor : 242/Pdt.G/ 2020/PN – Lbp.
- Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 yang didalilkan Para Pembanding/Tergugat – I dan II tersebut, Amar/diktum Putusannya baik dalam Kompensi maupun dalam Rekompensi menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard/NO). Bukan menolak gugatan Penggugat.
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijzde) tersebut, Putusannya Bukan menyangkut Pokok Perkara. Putusan belum sampai pada pemeriksaan Pokok Perkara. Amar/diktum Putusan tidak ada menentukan Subyek yang berhak terhadap Obyek perkara. Sehingga sesuai Ketentuan Hukum Acara Perdata, Terbanding/Penggugat Ic. PT. UNITED ORTA BERJAYA

Halaman 79 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



dapat mengajukan gugatan Baru kepada Pengadilan Negeri yang berwenang. Oleh karena itu Memori Banding Para Pembanding/Tergugat – I dan II dalam Eksepsi yang mendalilkan alasan tentang “ Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem “ tersebut, tidak benar dan tidak terbukti. Harus ditolak seluruhnya.

2. Terhadap alasan keberatan tentang : “PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING SEBAGAI PENGUGAT. “

- Bahwa tidak benar dan tidak beralasan Hukum dalil Memori Banding Para Pembanding/Tergugat – I dan II pada halaman 8 Point. 2 Sub. a, b, c, d bersambung kehalaman 9 alenia 1 tersebut. Sebab berdasarkan Bukti : P – 13 Identik dengan Bukti : T.I – 17 dan Bukti : T – II/16 berikut Bukti : P – 7 Identik dengan Bukti : T.I – 1 dan Bukti : T – II/9 yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Ahli Profesor DR. H. TAN KAMELO, SH, MS adalah Fakta Hukum yang membuktikan Terbanding Ic. PT. UNITED ORTA BERJAYA adalah Penerima Pelepasan yang beritikad Baik atas sebidang Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010 tersebut. Terbanding/ Penggugat berhak mendapatkan Prioritas untuk mengajukan Permohonan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Ic. Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV.
- Bahwa Bukti : P – 8, P – 9 dan Bukti : P – 10 serta Bukti : P – 26 Identik dengan Bukti : TT.XV – 8 membuktikan Terbanding/Penggugat sudah mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Obyek perkara kepada Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV Ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Namun karena adanya persoalan Hukum antara Terbanding/Penggugat dengan Para Pembanding/Tergugat – I dan II terkait Tanah Obyek

Halaman 80 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



perkara, maka Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV hanya dapat melaksanakan Permohonan atas Tanah eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 seluas 114.232 M2. (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, apabila telah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijzde) yang Amar Putusannya menyatakan secara tegas menetapkan Pihak yang berhak atas Tanah dimaksud. Hal ini sejalan dengan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Ic. Turut Terbanding – XVI/Turut Tergugat – XV Nomor : SK.01.02/1212-12/VII/2020, tanggal 07 Juli 2020 Hal : Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) Vide Bukti : P – 26 Identik dengan Bukti : TT.XV – 8., yang ditujukan kepada Pemanding – I/Tergugat – I dan menyampaikan Tembusannya kepada Terbanding/ Penggugat Ic. PT. UNITED ORTA BERJAYA.

- Bahwa Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Ic. Turut Terbanding – XVI/Turut Tergugat – XV kepada KETUA SERIKAT TOLONG MENOLONG MEMPERTAHANKAN HAK (STM – MH) VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI Ic. Pemanding – I/Tergugat – I (Vide Bukti : P – 26 Identik dengan Bukti : TT.XV – 8) tersebut, cukup membuktikan Terbanding/Penggugat memiliki Legal Standing sebagai Penggugat dalam perkara A quo. Terbanding/Penggugat memiliki kepentingan besar terhadap Tanah Obyek perkara dan dapat mengajukan gugatan A quo untuk menentukan Subyek yang paling berhak terhadap Tanah Obyek perkara. Oleh karena itu Memori Banding Para Pemanding/Tergugat – I dan II dalam Eksepsi yang mendalilkan alasan “ Penggugat tidak memiliki Legal Standing sebagai Penggugat “ tersebut., Tidak beralasan Hukum dan Tidak Terbukti. Harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan Uraian Fakta Hukum tersebut diatas, telah membuktikan bahwa alasan – alasan Banding Para Pemanding/Tergugat



– I dan II dalam Eksepsi tersebut, tidak mengandung kebenaran sama sekali dan tidak sesuai Fakta Hukum yang nyata. Harus ditolak seluruhnya.

## B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Tanggapan terhadap alasan tentang : “ PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE SALAH DAN KELIRU DALAM MENILAI ALAT BUKTI, SEHINGGA SALAH DAN KELIRU DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUMNYA.”

- Bahwa tidak benar dan tidak beralasan Hukum dalil Memori Banding Para Pembanding/Tergugat – I dan II Dalam Pokok Perkara pada halaman 9 Point. A Sub. 1 bersambung kehalaman 17 Sub. 5, 6, 7 bersambung kehalaman 18 bersambung terus sampai kehalaman 35 tersebut. Sebab Putusan dijatuhkan Judex A quo berdasarkan atas Fakta Hukum yang nyata. Dengan menilai Bukti – Bukti dan Keterangan Saksi Para Pihak (Saksi Fakta dan Saksi Ahli) yang ada kaitan Hukumnya dengan Obyek perkara serta memenuhi Syarat Hukum untuk dipertimbangkan, secara lengkap, teliti, cermat dan seksama. Fakta Hukum mana ditarik dan disimpulkan menjadi bahan Pertimbangan Hukum Putusan A quo dengan memenuhi Prinsip Netralitas dan dilakukan menurut Petunjuk Hukum yang berlaku.
- Bahwa berdasarkan Bukti – Bukti Surat yang dikaitkan dengan Keterangan Saksi – Saksi Fakta dan Saksi – Saksi Ahli serta Hasil Sidang Lapangan, telah didapat Fakta Hukum bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara A quo adalah sebidang Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara yang merupakan Tanah eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Vide Bukti : P – 7 Identik dengan Bukti : T.I – 1 dan Bukti : T – II/9).
- Bahwa Tanah Obyek perkara eks. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate seluas 114.232 M2., (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) tersebut, awalnya adalah Tanah yang diperuntukkan Turut Terbanding – IX/Turut Tergugat – VIII menjadi bagian PT. IMO REKSA PERKASA

Halaman 82 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



sebagai Kompensasi atas Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI sebanyak 224 Unit dan pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunannya., berdasarkan SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT – I SUMATERA UTARA Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Dati – II Deli Serdang, Propinsi Dati – I Sumatera Utara (Vide Bukti : P – 29)., dan sejalan dengan Penjelasan Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV kepada Pembanding – I/Tergugat – I melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 3664/13.12.07/VII/2010, tanggal 30 Juli 2010 Perihal : Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate., yang ditujukan kepada Pembanding – I/Tergugat – I Ic. Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak (STM-MH) VETERAN PURNAWIRAWAN ABRI (Vide Bukti : P – 11), dikuatkan dengan keterangan Saksi Fakta SUPRIATMONO dan MUHAMMAD ERICK LUBIS.

- Bahwa Kompensasi diberikan Turut Terbanding – IX/Turut Tergugat – VIII kepada Turut Terbanding – XI/Turut Tergugat – X Ic. PT. IMO REKSA PERKASA tersebut, karena selaku Subyek yang ditunjuk MENTERI DALAM NEGERI RI. Ic. Turut Terbanding – X/Turut Tergugat – IX sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan, dan selaku Developer dalam Proyek Pembangunan Perumahan Veteran (Vide Bukti : P – 56 Identik dengan Bukti : T – II/3) tersebut, Turut Terbanding – XI/Turut Tergugat – X Ic. PT. IMO REKSA PERKASA sudah menjalankan Kewajibannya sesuai maksud SURAT KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI Nomor : SK.57/HGB/DA/87, tanggal 18 April 1987 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA, MEDAN (Vide Bukti : P – 28 Identik dengan Bukti : T – II/6)., dan SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT – I SUMATERA UTARA Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara (Vide Bukti : P – 29) tersebut.



- Bahwa oleh karena itu untuk mengganti Biaya – Biaya yang dikeluarkan Turut Terbanding – XI/Turut Tergugat – X Ic. PT. IMO REKSA PERKASA selaku Developer dalam Proyek Pembangunan Perumahan Veteran dan Pengurusan Sertifikatnya tersebut, maka Turut Terbanding – IX/Turut Tergugat – VIII Ic. GUBERNUR SUMATERA UTARA memberikan Peruntukan atas Tanah Obyek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 232/Medan Estate seluas 114.232 M2., (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) kepada PT. IMO REKSA PERKASA sebagai Kompensasi atas Pembangunan Perumahan Veteran/Purnawirawan ABRI sebanyak 224 Unit dan pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunannya (Vide Bukti : P – 29).
- Bahwa setelah mendapatkan Pemberian Hak atas Tanah Obyek perkara dari Turut Terbanding – IX/Turut Tergugat – VIII berdasarkan SURAT KEPUTUSAN GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT – I SUMATERA UTARA Nomor : 593.41/4270/Tahun 1988, tanggal 10 Nopember 1988 tentang Peruntukan Tanah/Areal seluas 501.700 M2., di Desa Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Dati – II Deli Serdang Propinsi Dati – I Sumatera Utara (Vide Bukti : P – 29) tersebut, Turut Terbanding – XI/Turut Tergugat – X Ic. PT. IMO REKSA PERKASA selaku Pemegang Hak Guna Bangunan atas Tanah Obyek perkara, telah mengalihkan Hak yang diperolehnya atas Tanah SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232, tanggal 01 Maret 1989 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA untuk Tanah seluas 114.232 M2., (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) tersebut, kepada Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III Ic. DOKTORANDUS ARMYN berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 125/97/1990, tanggal 06 Desember 1990 yang dibuat dihadapan IWA SURYAPATI, BA., PPAT Kecamatan Percut Sei Tuan.
- Bahwa terhadap Pengalihan Hak atas Tanah SHGB No. 232 yang dilakukan Turut Terbanding – XI/Turut Tergugat – X kepada Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III tersebut, telah ditegaskan Saksi Ahli Prof. Dr. H. TAN KAMELO, SH, MS dalam persidangan “ bahwa Badan Hukum (PT. Imo Reksa Perkasa) yang telah memperoleh HGB maka secara yuridis memiliki hak-hak atas HGB antara lain dapat mengalihkan kepada Pihak lain “ dan Saksi Ahli Dr. AGUS SEKARMADJI, SH, M.Hum menegaskan “ bahwa SK.

Halaman 84 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



HGB yang diberikan kepada Badan Hukum boleh dialihkan atau dijual kepada Pihak ketiga.” Oleh karena itu Jual Beli SHGB No. 232 yang dilakukan Turut Terbanding – XI/Turut Tergugat – X kepada Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III tidak bertentangan dengan Undang – Undang dan bukan Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa setelah mendapatkan Pengalihan Hak atas Tanah SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232, tanggal 01 Maret 1989 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA untuk Tanah seluas 114.232 M2., (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 125/97/1990, tanggal 06 Desember 1990 yang dibuat dihadapan IWA SURYAPATI, BA., PPAT Kecamatan Percut Sei Tuan tersebut, Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III mengajukan Permohonan Balik Nama kepada Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XV. Oleh karena itu SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232, tanggal 01 Maret 1989 atas nama : PT. IMO REKSA PERKASA untuk Tanah seluas 114.232 M2 tersebut, pada tanggal 07 Desember 1990 berganti nama menjadi atas nama : DOKTORANDUS ARMYN Ic. Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan.
- Bahwa kemudian Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III Ic. DOKTORANDUS ARMYN dalam Kapasitasnya selaku Kuasa Direksi PT. HEFADA BUANA INDAH Ic. Turut Terbanding – III/Turut Tergugat – II, menjadikan SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN untuk Tanah seluas 114.232 M2 tersebut, sebagai Jaminan Hutang Turut Terbanding – III/Turut Tergugat – II Ic. PT. HEVADA BUANA INDAH di BANK TABUNGAN NEGARA (Persero Tbk.) Ic. Turut Terbanding – XII/Turut Tergugat – XI. Tetapi Turut Terbanding – III/Turut Tergugat – II dan Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III tidak mampu melunasi Hutang kepada Turut Terbanding – XII/Turut Tergugat – XI, sehingga SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter

Halaman 85 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



persegi) Jaminan Hak Tanggungan Turut Terbanding – III/Turut Tergugat – II tersebut, seluruh Porto Polionya diserahkan Turut Terbanding – XII/Turut Tergugat – XI kepada Turut Terbanding – XIII/Turut Tergugat – XII dan Hak Tagih atas Piutang menjadi beralih kepada Turut Terbanding – XIII/Turut Tergugat – XII I.c. BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN). Seterusnya Turut Terbanding – XIII/Turut Tergugat – XII melaksanakan Penjualan atas Piutang kepada Pembeli yaitu : PT. PETISAH PUTRA I.c. Turut Terbanding – V/Turut Tergugat – IV yang diwakili oleh ALWI, SH I.c. Turut Terbanding – VI/Turut Tergugat – V dalam Kapasitas selaku Presiden Direktur PT. PETISAH PUTRA.

- Bahwa Penyelesaian Hutang Piutang yang dilakukan Turut Terbanding – XIII/Turut Tergugat – XII dengan cara “ CESSIE “ terhadap SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang merupakan Jaminan Hak Tanggungan Turut Terbanding – III/Turut Tergugat – II tersebut, Dokumennya Satu Porto Polio dengan PT. PANGRIBTA GRAHA SARANA I.c. Turut Terbanding – XIV/Turut Tergugat – XIII yang hanya dapat dan wajib dilaksanakan secara keseluruhan dan sekaligus dalam satu Paket, karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Bahwa Penjualan atas Piutang terhadap Jaminan Hutang Turut Terbanding – III/Turut Tergugat – II kepada Turut Terbanding – V/Turut Tergugat – IV telah dilaksanakan Turut Terbanding – XIII/Turut Tergugat – XII sebagaimana tertuang dalam PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG, tertanggal 22 Oktober 2002 antara BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) dengan PT. PETISAH PUTRA yang dilegalisasi dengan Nomor : 13134/Leg /P.Not.A.J./2002, tanggal 22 Oktober 2002 oleh KASMIATI, SH., Notaris Pengganti dari ANASRUL JAMBI, SH Notaris di Jakarta. Seterusnya ditegaskan dalam AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor : 19, tanggal 29 Oktober 2002, yang diterbitkan kembali Salinannya tanggal 27 Juni 2011 oleh Nyonya LAURA ELIZABETH PALILINGAN, SH, Notaris di Jakarta selaku Pemegang Protokol

Halaman 86 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



dari KASMIATI, SH., Pengganti dari ANASRUL JAMBI, SH Notaris di Jakarta (Vide Bukti : P – 27).

- Bahwa selanjutnya Turut Terbanding – VI/Turut Tergugat – V Ic. ALWI, SH selaku Presiden Direktur Turut Terbanding – V/Turut Tergugat – IV melakukan Penagihan Hutang kepada Turut Terbanding – XIV/Turut Tergugat – XIII Ic. PT. PANGRIBTA GRAHA SARANA atas Piutang yang dialihkan tersebut. Kemudian setelah Turut Terbanding – XIV/Turut Tergugat – XIII memenuhi kewajibannya kepada Turut Terbanding – V dan VI/Turut Tergugat – IV dan V, seterusnya Turut Terbanding – V/Turut Tergugat – IV melalui Turut Terbanding – VI/Turut Tergugat – V mengajukan Permohonan ROYA kepada Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV. Oleh karena itu SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 2301/1996 dihapus Turut Tergugat – XV/Turut Tergugat – XIV berdasarkan Surat Permohonan ROYA tanggal 20 Januari 2004 yang diajukan Turut Terbanding – V/Turut Tergugat – IV melalui Turut Terbanding – VI/Turut Tergugat – V tersebut.
- Bahwa karena SERTIPIKAT terdaftar atas nama DOKTORANDUS ARMYN Ic. Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III, maka SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN untuk Tanah seluas 114.232 M2., yang diperoleh Turut Terbanding – V dan VI/Tergugat – IV dan V berdasarkan Jual Beli Piutang (CESSIE) tersebut, dikembalikan kepada Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III, guna dapat dilakukan tindakan Hukum berikutnya.
- Bahwa Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III Ic. DOKTORANDUS ARMYN telah melakukan Perbuatan Hukum dengan mengajukan Permohonan Pembaruan Hak terhadap SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) tersebut, kepada Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV Ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Vide : Bukti : P – 8, P – 9 dan Bukti : P – 10 serta Bukti : P – 26 Identik dengan Bukti : TT.XV – 8). Namun sampai jangka waktu berlakunya SERTIPIKAT HAK GUNA

Halaman 87 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN tersebut berakhir, Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV belum dapat melanjutkan proses Permohonan Pembaruan Hak Guna Bangunan, karena adanya persoalan Hukum antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding – I/Tergugat – I dan Pembanding – II/Tergugat – II terkait Tanah Obyek perkara dan sebagian besar dari Tanah Obyek perkara telah diklaim dan diduduki Pembanding – I dan II/Tergugat – I dan II tersebut.

- Bahwa Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV I.c. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG hanya dapat melaksanakan Permohonan atas Tanah eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 seluas 114.232 M<sup>2</sup>. (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, apabila telah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijzde) yang Amarnya menyatakan secara tegas menetapkan Pihak yang berhak atas Tanah dimaksud. Hal ini sejalan dengan Surat Turut Terbanding – XVI/Turut Tergugat – XV Nomor : SK.01.02/1212 – 12/VII/2020, tanggal 07 Juli 2020 Hal : Rencana Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfa'atan Tanah (IP4T) Vide Bukti : P – 26 Identik dengan Bukti : TT.XV – 8., yang ditujukan kepada Pembanding – I/Tergugat – I dan menyampaikan Tembusannya kepada Terbanding/Penggugat.
- Bahwa meskipun SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 seluas 114.232 M<sup>2</sup>. (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, telah berakhir masa berlakunya. Akan tetapi Turut Terbanding – XV/Turut Tergugat – XIV I.c. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Halaman 88 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



tidak melakukan Penarikan atau Penagihan atas eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN tersebut.

- Bahwa kemudian Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III melakukan Pengalihan Hak Penguasaan atas Tanah Obyek perkara kepada Turut Terbanding – II/Turut Tergugat – I berdasarkan AKTA PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI Nomor : 12, tanggal 02 April 2009 antara Drs. ARMYN dengan ALWIJAYA AW, yang dibuat dihadapan ROOSMIDAR, SH Notaris di Medan (Vide Bukti : P – 12).
- Bahwa seterusnya Turut Terbanding – II/Turut Tergugat – I melepaskan Hak Penguasaannya atas Tanah Obyek perkara yang diperolehnya dari Turut Terbanding – IV/Turut Tergugat – III tersebut, kepada Terbanding/Penggugat berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010 (Vide Bukti : P – 13). Oleh karena itu eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 seluas 114.232 M<sup>2</sup>. (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara tersebut, ada pada Terbanding/Penggugat (Vide Bukti : P – 7).
- Bahwa Fakta Hukum tersebut telah membuktikan bahwa Terbanding/Penggugat mendapatkan Pelepasan Hak atas Tanah Obyek perkara dari Subyek yang telah lebih dulu mendapatkan Hak melalui Pelelangan Umum berdasarkan Jual Beli Piutang yang dilakukan Turut Terbanding – XIII/Turut Tergugat – XII Ic. BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) dengan Turut Terbanding – V/Turut Tergugat – IV Ic. PT. PETISAH PUTRA tersebut. Sedangkan klaim Pemanding – I dan II/Tergugat – I dan II yang menduduki sebagian Tanah Obyek perkara, dengan pengakuan telah menguasai sejak tahun 1982 terbukti tidak benar dan tidak didasarkan atas alasan yang Sah menurut Hukum.

Halaman 89 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



- Bahwa seluruh dalil yang dituangkan Para Pembanding/Tergugat – I dan II dalam Memori Bandingnya tersebut, tidak dapat sebagai alasan untuk menolak Fakta Hukum bahwa Klaim dan Pendudukan Para Pembanding/Tergugat – I dan II atas sebagai Tanah Obyek perkara terbukti tidak memiliki dasar Hukum. Apalagi Para Pembanding/ Tergugat – I dan II senyatanya sudah mengetahui SURAT KETERANGAN CAMAT Tahun 1984 yang ditandatangani PAIMIN PRANOTO tersebut, Sudah dibatalkan atas Perintah Turut Terbanding – VIII/Turut Tergugat – VII Ic. PEMERINTAH KABUPATEN DELI SERDANG (Vide Bukti : P – 16, P – 17, P – 31, P – 32, P – 33, P – 34 dan Bukti : P – 35).
- Bahwa Para Pembanding/Tergugat – I dan II juga mengetahui bahwa untuk mendapatkan Kavling Tanah Tapak Perumahan Veteran/ Purnawirawan ABRI tersebut, tidak berdasarkan SURAT KETERANGAN CAMAT PERCUT SEI TUAN tahun 1984 yang ditanda tangani PAIMIN PRANOTO, BA atau SURAT PENGUASAAN FISIK ATAS SEBIDANG TANAH yang ditanda tangani Ketua STM – MH Veteran Purnawirawan ABRI Ic. Pembanding – I/Tergugat – I maupun Turut Terbanding – IV/Tergugat – III Ic. KEPALA DESA MEDAN ESTATE sebagaimana yang diakui Para Pembanding/Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut.
- Bahwa terkait SURAT KETERANGAN CAMAT PERCUT SEI TUAN tahun 1984 yang ditanda tangani PAIMIN PRANOTO, BA atau SURAT PENGUASAAN FISIK ATAS SEBIDANG TANAH yang ditanda tangani Ketua STM – MH Veteran Purnawirawan ABRI Ic. Pembanding – I/Tergugat – I sebagaimana yang diakui Pembanding – II/Tergugat – II tersebut, Saksi Ahli Prof. DR. H. TAN KAMELO, SH, MS dalam persidangan dibawah Sumpah telah menegaskan : “ Bahwa SKT Camat yang diterbitkan diatas Tanah HGU yang masih aktif tersebut, tidak diakui dalam lalu lintas hukum untuk dipergunakan baik sebagai Bukti Hak atau Melawan Hak Orang lain, yang dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Legalitas Surat Penguasaan Fisik yang ditandatangani oleh Ketua Perkumpulan (STM-MH) adalah tidak sesuai dengan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti menduduki tanah terperkara. ”

Halaman 90 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



- Bahwa Fakta Hukum tersebut telah membuktikan bahwa Para Pembanding/Tergugat – I dan II telah melakukan Pelanggaran atau Perbuatan melawan Hukum terhadap Terbanding/Penggugat. Perbuatan Pembanding – I dan II/Tergugat – II dan II mengklaim dan menduduki sebagian Tanah Obyek perkara dengan tidak didasarkan atas alasan yang Sah menurut Hukum adalah Perbuatan melawan Hukum. Sehingga Putusan Judex A quo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menyatakan Terbanding/Penggugat sebagai Penerima Pelepasan yang beritikad baik, yang patut mendapat Perlindungan Hukum, dan berhak mendapat Prioritas Pertama untuk memohon Hak atas Tanah terperkara. Adalah benar dan beralasan Hukum. Harus dipertahankan menurut Hukum.
- 2. Tanggapan terhadap alasan tentang : “ PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE MENGANDUNG KEKELIRUAN, KURANG PERTIMBANGAN (Onvoldoende gemotiveerd) dan KONTRADIKTIF dengan PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI.
  - Bahwa tidak benar dan tidak beralasan Hukum dalil Memori Banding Para Pembanding/Tergugat – I dan II Dalam Pokok Perkara pada halaman 36 Point. B Sub. 25, 26 dan 27 tersebut. Sebab dalam menjatuhkan Putusan A quo, Judex A quo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Pertimbangan Hukum yang cukup, teliti, cermat dan tidak saling bertentangan, dengan berpegang pada Prinsip Netralitas.
  - Bahwa Amar/diktum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT / 2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewijzde) tersebut, “ Tidak ada menentukan Subyek yang berhak terhadap Obyek perkara. “
  - Bahwa Putusan Judex A quo tidak Kontradiktif dengan Putusan Mahkamah Agung RI. Putusan Mahkamah Agung RI. Reg. Nomor : 2003 K/PDT/2013, tanggal 16 Desember 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor : 98/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 04 Juli 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Reg. Nomor : 125/Pdt.G/2010/PN – LP., tanggal 13 Juni 2011 yang

Halaman 91 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



didalilkan Para Pembanding/Tergugat – I dan Tergugat – II tersebut, Amar/diktum Putusannya baik dalam Kompensi maupun dalam Rekonpensi menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard/NO). Bukan menolak gugatan Penggugat.

- Bahwa Terbanding/Penggugat mendapatkan Pelepasan Hak atas Tanah Obyek perkara eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 untuk Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) tersebut, dari Subyek yang telah lebih dulu mendapatkan Hak berdasarkan Jual Beli Piutang (CESSIE) yang dilakukan Para Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat – XII Ic. BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL (BPPN) dengan Para Turut Tergugat/dahulu Turut Tergugat – IV Ic. PT. PETISAH PUTRA (Vide Bukti : P – 27).

- Bahwa Bukti : P – 13 Identik dengan Bukti : T.I – 17 dan Bukti : T – II/16 berikut Bukti : P – 7 Identik dengan Bukti : T.I – 1 dan Bukti : T – II/9 yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Ahli Profesor DR. H. TAN KAMELO, SH, MS adalah Fakta Hukum yang membuktikan Terbanding/Penggugat adalah Penerima Pelepasan yang beritikad Baik atas sebidang Tanah seluas 114.232 M2 (Seratus empat belas ribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa

Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara., eks. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (SHGB) Nomor : 232/Desa Medan Estate, tanggal 07 Desember 1990 atas nama : DOKTORANDUS ARMYN. Surat Ukur Nomor : 351/02/1989, tanggal 27 Februari 1989 berdasarkan PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI antara ALWIJAYA AW dengan SALEH SAIBANI qq. PT. UNITED ORTA BERJAYA yang di Legalisasi SHYNTA MONA MARIA SIAGIAN, SH Notaris Deli Serdang Nomor : 280/L/Sh/III/2010, tanggal 12 Maret 2010 tersebut. Oleh karena itu Terbanding/Penggugat terbukti memiliki Legal Standing terhadap Obyek perkara dan berhak mendapatkan Prioritas untuk mengajukan Permohonan Hak kepada Kantor



Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Ic. Para Turut Terbanding/Turut Tergugat – XIV.

- Bahwa Putusan Judex A quo telah terbukti dijatuhkan atas dasar Pertimbangan Hukum yang cukup dan Obyektif serta berkeadilan, yang diambil dari Fakta – Fakta Hukum yang nyata, yang bersumber dari Bukti – Bukti dan Keterangan Saksi – Saksi Para Pihak (Saksi Fakta dan Saksi Ahli) yang memiliki Urgensi dengan Pokok Perkara dan memenuhi Syarat Hukum untuk dipertimbangkan, dengan memenuhi Prinsip Netralitas. Tidak ada Kekhilafan dan atau Kekeliruan dalam Penerapan Hukum Putusan Judex A quo. Oleh karena itu Putusan Judex A quo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam harus dipertahankan menurut Hukum.

II. TANGGAPAN TERHADAP ALASAN KEBERATAN DALAM REKONPENSI.

- Bahwa seluruh dalil Kontra Memori Banding yang telah Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr kemukakan dalam perkara Konpensi diatas, mohon dianggap sudah termasuk dan menjadi bagian dalam Kontra Memori Banding perkara Rekonpensi ini. Untuk itu tidak perlu diulangi.
- Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Memori Banding Para Pembanding/Tergugat – I dan II dk/Para Penggugat dr. dalam Rekonpensi pada halaman 37 tersebut seluruhnya. Sebab Putusan Judex A quo sudah tepat dan benar serta telah memenuhi Nilai – Nilai Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa.
- Bahwa berdasarkan Fakta Hukum telah terbukti bahwa Terbanding/Tergugat dr/Penggugat dk menerima Pengalihan Hak atas Tanah Obyek perkara dari Subyek yang telah lebih dulu mendapatkan Hak melalui Pelelangan Umum (Vide Bukti : P – 12, P – 13 dan Bukti : P – 27). Oleh karena itu Terbanding/Tergugat dr/Penggugat dk berhak mendapat Perlindungan Hukum sebagai Pembeli yang beritikad baik, dan berhak mendapatkan Prioritas Pertama untuk memohon Hak atas Tanah Obyek perkara A quo.
- Bahwa disisi lain, klaim Para Pembanding/Tergugat – I dan II dk/Para Penggugat dr yang telah menduduki Tanah Obyek perkara, tidak didasarkan atas alasan yang Sah menurut Hukum. Klaim Para Pembanding/Tergugat – I dan II dk/Para Penggugat dr atas Tanah Obyek perkara dengan dasar Alas Hak yang tidak Sah dan sudah dibatalkan (Vide Bukti : P – 16, P – 17, P – 31, P – 33, P – 34 dan Bukti : P – 35 berikut Bukti : T.I – 5, T.I – 24, T.I – 25, T.I – 26, T.I – 27, T.I – 28 dan Bukti T.I – 32 serta

Halaman 93 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



Bukti : T – II/21, T – II/25, T – II/29, T – II/32, T – II/35, T – II/38 dan Bukti : T – II/47).

- Bahwa Terbanding/Tergugat dr/Penggugat dk sudah memberikan Kompensasi kepada sebagian besar Masyarakat yang menggarap diatas areal Tanah Obyek perkara, dan hanya Kelompok Para Pembanding/Penggugat – I dan II dr/Tergugat – I dan II dk yang tidak bersedia menerima Kompensasi dari Terbanding/Tergugat dr/Penggugat dk. (Vide Bukti : P – 14, P – 15, P – 36).
- Bahwa Ironisnya terhadap Kavling Tanah yang sudah dikompensasi Terbanding/Penggugat dk/Tergugat dr tersebut, ada bagian Kavling Tanah yang di Klaim dan dikuasai kembali oleh Para Pembanding/Tergugat – I dan Tergugat – II dk/Para Penggugat dr dengan menggunakan SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH yang ditanda tangani oleh Pembanding – I/Tergugat – I dk/Penggugat – I dr Ic. Ketua STM – MH Veteran dan Purnawirawan ABRI (Vide Bukti : P – 37, P – 38, P – 39, P – 40, P – 41, P – 42, P – 43, P – 44, P – 45, P – 46, P – 47, P – 48 dan Bukti P – 49).
- Bahwa dalam perkara A quo sudah terbukti bahwa Pembanding – I/Tergugat – I dk/Penggugat – I dr telah menjadikan Surat Keterangan Tanah (SKT. Camat Percut Sei Tuan) yang dititipkan Saksi Fakta MARINTAN SIMAMORA kepada Kuasa Hukum Pembanding – II/Tergugat – II dk/Penggugat – II dr Ic. MAROLOP TAMPUBOLON, SH untuk diserahkan kepada Pemiliknya atau Ahli Warisnya karena SKT. tidak ada Fisik Tanahnya. Kenyataannya Bukti ini diserahkan MAROLOP TAMPUBOLON kepada Pembanding – I/Tergugat – I dk/Penggugat – I dr dan telah dijadikan sebagai Bukti untuk mengklaim Fisik Tanah Obyek perkara A quo. (Vide Bukti : P – 78, P – 79, P – 80, P – 81 dan Bukti : P – 82 Identik dengan Bukti : T I – 24, T I – 25, T I – 26, T I – 27 dan Bukti : T I – 28 berikut Bukti : P – 83, P – 84, P – 85, P – 86 dan Bukti : P – 87). Fakta Hukum tersebut telah membuktikan Itikad tidak baik Pembanding – I/Tergugat – I dk/Penggugat – I dr dan Pembanding – II/Tergugat – II dk/Penggugat – II dr dalam mengklaim dan menduduki Tanah Obyek perkara. Oleh karena itu seluruh dalil Rekonpensi Para Pembanding/Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat – I dan II dk tersebut, tidak beralasan Hukum dan tidak terbukti. Harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan uraian Fakta Hukum tersebut diatas, sudah terbukti bahwa dalam menjatuhkan Putusan A quo, Judex A quo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sudah memberikan Pertimbangan Hukum yang cukup, tepat dan

Halaman 94 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar. Putusan Judex A quo telah memenuhi Nilai – Nilai Keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa. Harus dipertahankan menurut Hukum. Seluruh alasan – alasan yang dikemukakan Para Pembanding/Para Penggugat dr/Tergugat – I dan II dk dalam Memori Bandingnya tidak berdasarkan atas Fakta Hukum yang nyata. Harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa TURUT TERBANDING VIII semula sebagai TURUT TERGUGAT VIII dalam kontra bandingnya terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa dalil keberatan Pembanding halaman 2 sampai dengan halaman 9 berkaitan dengan pertimbangan hukum dan putusan judex factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terhadap Eksepsi berkaitan dengan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem serta Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan, setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan para Pembanding, semula Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan secara rinci dalam dalil-dalil Memori Bandingnya tersebut berupa putusan-putusan badan Peradilan yang ternyata telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Incracht van Gewijde), menurut pemahaman Turut Terbanding IX telah memberikan bukti yang cukup dan sempurna tentang gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah nebis in idem dengan segala akibat hukumnya, sehingga pertimbangan hukum dan putusan judex factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidaklah dapat dibenarkan dan harus dibatalkan ;
- Bahwa demikian juga dengan dalil Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan legal standing Penggugat dengan menyatakan Pengugat tidak memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan dengan alasan oleh karena Penggugat telah menerima pelepasan hak atas tanah sebagaimana objek perkara yang bukti hak kepemilikannya telah berakhir haknya pada tanggal 20 Maret 2007 yakni jauh hari sebelum perbuatan hukum pelepasan hak dilakukan yakni pada tahun 2010 sebagaimana kaidah hukum yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 2003.K/Pdt/2013 tanggal 16 Desember 2013 tersebut menurut Turut Terbanding IX adalah tepat dan benar serta sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tepat dan cukup alasan untuk dikabulkan pada pemeriksaan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Medan ;
- Bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat I dan II tersebut jika ditelaah dengan seksama dan sungguh-sungguh berdasarkan fakta dan bukti yang terungkap dalam persidangan sebagaimana bukti-bukti yang dikemukakan para

Halaman 95 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

Pembanding dalam uraian Memori Bandingnya tersebut dihubungkan dengan kaidah hukum yang diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tersebut diatas, maka menurut pemahaman Turut Terbanding IX putusan judex factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangatlah keliru dan tidak dapat dibenarkan dan oleh karenanya tepat dan cukup alasan untuk dianulir/dibatalkan pada pemeriksaan perkara tingkat banding dan selanjutnya mengabulkan eksepsi yang diajukan para Pembanding, semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

- Bahwa dalil keberatan banding para Pembanding selanjutnya halaman 9 sampai dengan halaman 17 berupa penegasan kembali bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan berupa bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-36 serta bukti T.II-1 sampai dengan T.II-52 beserta penjelasannya tidaklah perlu ditanggapi lebih lanjut dalam uraian Kontra Memori Banding aquo sebab bukti-bukti dimaksud telah terungkap secara terang benderang dihadapan persidangan maupun pada saat persidangan pemeriksaan setempat dilapangan berkaitan dengan pemeriksaan perkara aquo, dan secara umum harus diakui kebenarannya ;
- Bahwa secara khusus Turut Terbanding IX dapat menanggapi kembali bukti surat yang diajukan para Pembanding, semula Tergugat I dan Tergugat II berupa bukti surat yang diberi tanda T.I-7 berupa foto copy Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor : 648/31347 tanggal 4 Nopember 1986 perihal penghunjukan PT. Imoreksa Perkasa sebagai developer pembangunan perumahan para Veteran dan Purnawirawan ABRI yang ditindak lanjuti dengan penerbitan Surat keputusan Nomor : 648/3158 tanggal 05 Pebruari 1987 yang ditujukan kepada Turut Terbanding XI, semula Turut Tergugat X berkaitan dengan pelepasan penguasaan tanah seluas 50 Hektar yang terletak di Pasar IV, Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deliserdang kepada PT. Imo Reksa Perkasa untuk kepentingan pembangunan perumahan para Veteran dan Purnawirawan ABRI peserta KPR BTN dengan persyaratan-persyaratan yang tegas diantaranya tidak boleh dipergunakan untuk kepentingan lain selain untuk perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI, serta tidak diperbolehkan untuk melepaskan atau menyerahkan dan atau mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain tanpa persetujuan Gubernur Sumatera Utara selaku pihak yang memberikan izin pelepasan ;
- Bahwa penegasan tentang persyaratan yang wajib dipenuhi oleh PT. Imo Reksa Perkasa (Turut Tergugat X/Turut Terbanding XI) tersebut adalah mutlak dan mengikat sehingga jikapun quood noon kemudian Terbanding, semula Penggugat mengaku melakukan pelepasan hak atas sebagian dari tanah yang

Halaman 96 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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)



dilepaskan haknya kepada Turut Tergugat X tersebut untuk pembangunan perumahan para Veteran dan purnawirawan ABRI tanpa persetujuan dari Turut Terbanding IX, semula Turut Tergugat VIII selaku pihak yang melepaskan hak, maka perbuatan hukum dimaksud adalah bertentangan dengan hukum serta sama sekali tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dari dan dengan demikian pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian apalagi menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara Alwijaya AW dengan Saleh Sarbaini gg. PT.United Orta Berjaya (Penggugat) tersebut tidaklah dapat dibenarkan dan haruslah dibatalkan dengan segala akibat hukumnya ;

- Bahwa jika *judex factie* Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menjadikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan baik melalui bukti surat maupun bukti saksi apalagi bukti ahli dan fakta yang terungkap dilapangan sebagaimana fakta yang diperoleh pada saat persidangan pemeriksaan setempat dilaksanakan sebagai dasar pertimbangan hukum dalam menjatuhkan putusan dalam perkara aquo dan tidak semata-mata berdasarkan kacamatan pertimbangan subjektif atas kepentingan Penggugat belaka, maka tidaklah sepatutnya *judex factie* menjatuhkan putusan sebagaimana yang dimohonkan banding aquo tetapi seyogianya haruslah menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya ;
- Bahwa dapat ditegaskan kembali bahwasanya Turut Terbanding IX, semula Turut Tergugat VIII menerbitkan Surat Keputusan tentang Pengelepasan Hak dan sekaligus penghunjukan Turut Turut Tergugat X menjadi developer pembangunan perumahan Veteran dan para Purnawirawan ABRI sebagaimana pengelolaannya kemudian dilakukan oleh Pembanding, semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, dengan tegas disampaikan kembali bahwasanya peruntukannya tidak boleh dipergunakan selain untuk kepentingan pembangunan perumahan Veteran dan Purnawirawan ABRI dan tidak diperbolehkan melepaskan atau menyerahkan dan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tersebut, sehingga jikapun *quod noon* Terbanding. Semula Penggugat mengaku keberatan dan dirugikan atas tindakan Turut Terbanding I, semula Turut Tergugat I melakukan pengalihan hak atas tanah kepadanya namun tidak dapat menyerahkan objek penyerahan haknya maka seyogianya upaya hukum yang dilakukan Terbanding semula Penggugat adalah dengan mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Turut Tergugat X tersebut bukan mengajukan tuntutan pemenuhan perjanjian sebagaimana dimaknai dalam perkara aquo sebagaimana kaidah hukum yang diatur dalam Yurisprudensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung R.I Nomor : 350.K/Sip/ 1968 Jo. Nomor : 1079.K/Sip/1973 tanggal 26 Pebruari 1979 ;

- Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dan putusan judex factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut tidaklah dapat dibenarkan dan haruslah dibatalkan pada pemeriksaan perkara tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Medan ;
- Bahwa kembali kepada materi Memori Bading yang diajukan para Pembanding selanjutnya dalam dalil keberatan banding halaman 17 sampai dengan halaman 30 berkaitan dengan pembuktian dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan maupun fakta yang didapat pada pemeriksaan setempat di lapangan, menurut Turut Terbanding IX tidak perlu ditanggapi leboh lanjut karena telah sangat terang dan jelas dan Turut Terbanding IX, semula Turut Tergugat VIII juga berharap agar dalil-dalil keberatan banding tersebut dipertimbangkan dengan seksama dan sungguh-sungguh pada pemeriksaan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Medan ;
- Bahwa kemudian terhadap dalil keberatan banding halaman 30 sampai dengan halaman 36 berkaitan dengan pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 146 alinea 2 serta pertimbangan hukum selanjutnya 149 alinea 2 yang menurut para Pembanding keliru dan tidak berdasarkan hukum dengan argumentasi hukum yang diuraikan secara rinci dalam dalil-dalil Memori Banding tersebut serta penegasan kembali tentang Penggugat tidak lagi memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 sebagaimana bukti T.I-15 dan bukti T.II-19, menurut Turut Terbanding IX juga telah sangat tepat dan benar sehingga cukup alasan untuk diterima dan dikabulkan ;
- Bahwa berhubung Turut Terbanding IX, semula Turut Tergugat VIII secara umum telah sependapat dan membenarkan dalil-dalil keberatan banding yang diajukan para Pembanding tersebut, maka Turut Terbanding IX tidak akan menanggapi lagi dalil keberatan banding selain dan selebihnya ;
- Bahwa oleh karena Turut Terbanding IX, semula Turut Tergugat VIII pada umum telah membenarkan dan sependapat dengan dalil-dalil keberatan banding yang diajukan para Pembanding tersebut, maka Turut Terbanding IX juga sependapat dan turut bermohon agar putusan judex factie Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang dimohonkan Banding tersebut dibatalkan dan selanjutnya sesuai dengan kewenangannya mengadili sendiri dengan putusan yang amarnya berbunyi mengabulkan eksepsi para Tergugat dan dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 98 dari 103 halaman Putusan nomor 440/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

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Kontra Memori Banding diatas jelaslah pertimbangan hukum dan putusan hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, sehingga oleh karenanya Turut Terbanding IX, semula Turut Tergugat VIII dengan hormat memohon kiranya Majelis Hakim Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding berkenan memberikan keputusan pada tingkat Banding yang amarnya berbunyi :

## MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding I Ketua Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak dan Pembanding II Sekretaris Serikat Tolong Menolong Mempertahankan Hak tersebut ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 242/Pdt.G/2020/PN-Lbp tanggal 11 Mei 2020 yang dimohonkan banding oleh para Pembanding tersebut.

## MENGADILI SENDIRI :

### A. Tentang Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi para Tergugat tersebut seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

### B. Tentang Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia pada tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam tambahan memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### C. PENEKASAN.

5. Bahwa Para Pembanding MENOLAK dengan KERAS dan TEGAS seluruh pertimbangan judex factie tingkat pertama, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan jelas dinyatakan diakui benar oleh Para Pemohon Banding (Pembanding);
6. Bahwa Para Pembanding memohon kepada judex factie tingkat banding kiranya dalil-dalil yang telah para Pembanding kemukakan dalam memori banding terdahulu tanggal 07 Juni 2021 dapat berlaku secara mutatis

Halaman 99 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



mutandis dalam Memori Banding tambahan ini, sehingga tidak perlu diulangi dalam Memori banding ini; dan

7. Bahwa Para Pembanding TIDAK SEPENDAPAT dengan Putusan Judex Factie tingkat pertama karena Judex Factie telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang SALAH, KELIRU DAN TIDAK CERMAT, sehingga Putusan Judex Factie tingkat pertama sama sekali TIDAK mencerminkan rasa keadilan dan tidak sesuai fakta dalam persidangan dan bertentangan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, oleh karenanya harus dibatalkan.

#### D. DALAM KONPENSI

##### DALAM EKSEPSI

Para Pembanding memohon kepada judex factie tingkat banding kiranya dalil-dalil dalam dalam konpensi (dalam eksepsi) yang telah para Pembanding kemukakan dalam memori banding terdahulu tertanggal 07 Juni 2021 dapat berlaku secara mutatis mutandis dalam Memori Banding tambahan ini, selanjutnya para pembanding juga menyatakan bahwa GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium), dengan alasan sebagai berikut;

3. Bahwa tanah terperkara dimiliki dan dikuasai oleh masing-masing para veteran / Purnawirawan TNI AD sejak tahun 1982 atau sejak tanah tersebut diserahkan oleh pihak PTPN IX padatahun 1982 kepada para Veteran / Purnawirawan TNI AD dan para Veteran/Purn. menguasai tanah terperkara berdasarkan surat yang dikeluarkan Camat Medan Estate an. Paimin Pranoto sesuai Bukti T.I-5, Bukti T.I-24, Bukti T.I-25, Bukti T.I-26, Bukti T.I-27 dan Bukti T.I-28, Bukti T.I-32 dan masih banyak lagi SKT yang dimiliki oleh para Veteran / Purnawirawan TNI AD yang tidak/belum diajukan dalam perkara aquo karena tidak diikutkan sebagai Tergugat / Turut Tergugat (sebagai pihak) oleh Penggugat;
4. Bahwa para Veteran/Purn. TNI AD pernah digugat oleh Penggugat (PT. United Orta Berjaya) sesuai Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 125/Pdt.G/2010/PN-LP (Bukti T.II-17 / Bukti T.I-13) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 98/PDT/2012/PT.Mdn (Bukti T.I-14 / Bukti T.II-18) jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2003.K/PDT/2013 tanggal 16 Desember 2013 (Bukti T.I-15), dalam perkara tersebut ada sebanyak ± 103 orang (Sdr. Kliwon, dkk) namun dalam perkara aquo para Veteran/Purn TNI AD dan keluarganya yang menempati atau menguasai tanah terperkara tidak ditarik sebagai pihak, sehingga dengan tidak ditariknya seluruh Veteran/Purn TNI AD yang menguasai tanah terperkara

Halaman 100 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



menyebabkan gugatan Penggugat (Terbanding) kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

8. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat (Terbanding) kurang pihak menyebabkan gugatan penggugat (Terbanding) tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), selanjutnya sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau Gugatan Penggugat HARUS dinyatakan DITOLAK.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 11 Mei 2020 Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp, Memori Banding Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat dan Tambahan Memori Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh para pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Pengadilan Tinggi Medan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam memutus dan mengadili perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Memori banding dan Tambahan Memori Banding yang diajukan kuasa hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II merupakan pengulangan saja dan harus dikesampingkan karena tidak beralasan, serta Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Kontra Memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp, tanggal 11 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan untuk dikuatkan, baik dalam Konvensi, dalam Eksepsi, dalam Pokok Perkara maupun dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buiten gewesten (RBG.) dan Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan

*Halaman 101 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehakiman juncto Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Lbp, tanggal 11 Mei 2021, yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Senin tanggal 13 Desember 2021, oleh kami RONIUS, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan selaku Ketua Majelis dengan KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H.,M.H dan Drs.ARIFIN, S.H.,M.Hum masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 12 Oktober 2021 Nomor 440/Pdt/2021/PT MDN untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 16 Desember 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri hakim-hakim anggota, serta dibantu oleh EVA ZAHERMI, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak;

HAKIM ANGGOTA

TTD

KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H.,M.H.

TTD

Drs.ARIFIN, S.H.,M.Hum

HAKIM KETUA

TTD

RONIUS, S.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD

EVA ZAHERMI, S.H.,M.H.

Halaman 102 dari 103 halaman Putusan nomor 440/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

Materai ..... Rp 10.000,00

Redaksi..... Rp 10.000,00

Pemberkasan ..... Rp130.000,00

---

Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)