

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK  
ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI  
RUGI JALAN TOL MEDAN-BINJAI**

**(Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**LISBETH SINAGA**

**NPM : 188.400.055**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MEDAN**

**2022**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/12/22

Access From (repository.uma.ac.id)21/12/22

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah  
Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai  
(Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/Pn Mdn)

Nama : Lisbeth Sinaga

NPM : 188 400 055

Bidang : Ilmu Hukum ~~Keperdataan~~



Tanggal lulus: 26 September 2022

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lisbeth Sinaga

NPM : 188 400 055

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah  
Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai  
(Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/Pn Mdn)

Dengan ini menyatakan:

1. Bahwa skripsi yang saya tulis ini tidak merupakan jiplakan dari skripsi atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari skripsi yang saya buat ialah jiplakan maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Medan, 20 Oktober 2022



Lisbeth Sinaga

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lisbeth Sinaga  
NPM : 188 400 055  
Fakultas : Ilmu Keperdataan  
Bidang : Hukum Keperdataan  
Jenis karya : Skripsi

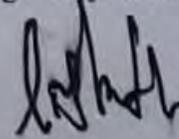
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusiv Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/Pn Mdn)”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan hak bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Medan, 20 Oktober 2022

Yang menyatakan



Lisbeth Sinaga

## ABSTRAK

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan Binjai (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/Pn Mdn)**

**OLEH:**

**LISBETH SINAGA**

**NPM: 188400055**

Tanah dan pembangunan merupakan dua hal yang tak bisa dipisahkan, dua hal yang saling terikat. Tanah merupakan faktor yang paling penting bagi penunjang keberhasilan pembangunan khususnya pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum mutlak diperlukan tanah yang cukup luas untuk menunjang terlaksananya program tersebut. Pembangunan infrastruktur seperti jalan tol di Indonesia sangat tergantung pada ketersediaan lahan, yang sebagian besar tanah-tanah yang terkena objek pengadaan tanah tersebut merupakan tanah masyarakat yang telah diberikan atas hak yang sebagian besar berupa hak milik baik yang bersertifikat maupun yang belum bersertifikat. Dalam penelitian ini rumusan masalah yaitu bagaimana pengaturan penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk jalan tol di Indonesia dan bagaimana prosedur penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai serta bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam penetapan ganti rugi berkaitan dengan putusan No:744/Pdt.G/2017/PN.Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang diambil dari data sekunder, data primer dan data tersier. Berdasarkan hasil penelitian bahwa Pengaturan tentang ganti kerugian diatur dalam peraturan perundang-undangan Nomor. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan prosedur penetapan pemberian ganti rugi yaitu dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan bagi pemegang hak atas tanah yaitu penetapan ganti rugi di dasarkan atas musyawarah, ganti rugi yang layak dan adil yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik.

**Kata Kunci: perlindungan hukum, ganti rugi, jalan tol, tanah**

## ABSTRACT

### **The Legal Protection For Land Right Holders In The Determination Of Compensation For Medan Binjai Toll Road (Case Study of Decision Number: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn)**

**BY:**

**LISBETH SINAGA  
REG. NUMBER: 188400055**

Land and development are two things that are intertwined. The land is the most important factor for supporting the success of development, especially the construction of various public interest facilities is necessary to have a large enough land to support the implementation of the program. The development of infrastructure such as toll roads in Indonesia is highly dependent on the availability of land that most of the land affected by the land acquisition object is community land that has rights, most of which are in the form of ownership rights, both certified and uncertified. In this study, the formulations of the problems were how to regulate the determination of compensation for land acquisition for toll roads in Indonesia, what procedure for determining compensation for land acquisition for the Medan-Binjai toll road, and what legal protection for holders of land ownership rights in determining compensation related to Decision No: 744/Pdt.G/2017/PN.Medan. The research method used was normative juridical research with a statutory approach from primary, secondary, and tertiary data. Based on the results of the study, the regulation of compensation was regulated in the statutory regulation No. 2 of 2012 concerning land acquisition for development in the public interest and the procedure for determining compensation, namely the stages of planning, preparation, implementation, and submission of results. The form of legal protection for holders of land rights was the determination of compensation based on deliberation, appropriate and fair compensation that could provide better life sustainability.

**Keywords: legal protection, compensation, toll road, land**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Rahmat dan Anugerahnya yang telah melimpahkan kesehatan dan kesempatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna untuk melengkapi tugas yang diwajibkan kepada Mahasiswa Universitas Medan Area pada Fakultas Ilmu Hukum bidang Keperdataan untuk memperoleh gelar kesarjanaan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak kesulitan, tetapi karena rasa tanggung jawab untuk memperoleh gelar kesarjanaan penulis menyelesaikannya dengan tepat waktu. Penulisan skripsi yang telah diselesaikan penulis jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis meminta masukan dan meminta maaf jika ada kesalahan dalam penulisan. Adapun judul skripsi yaitu: Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn).

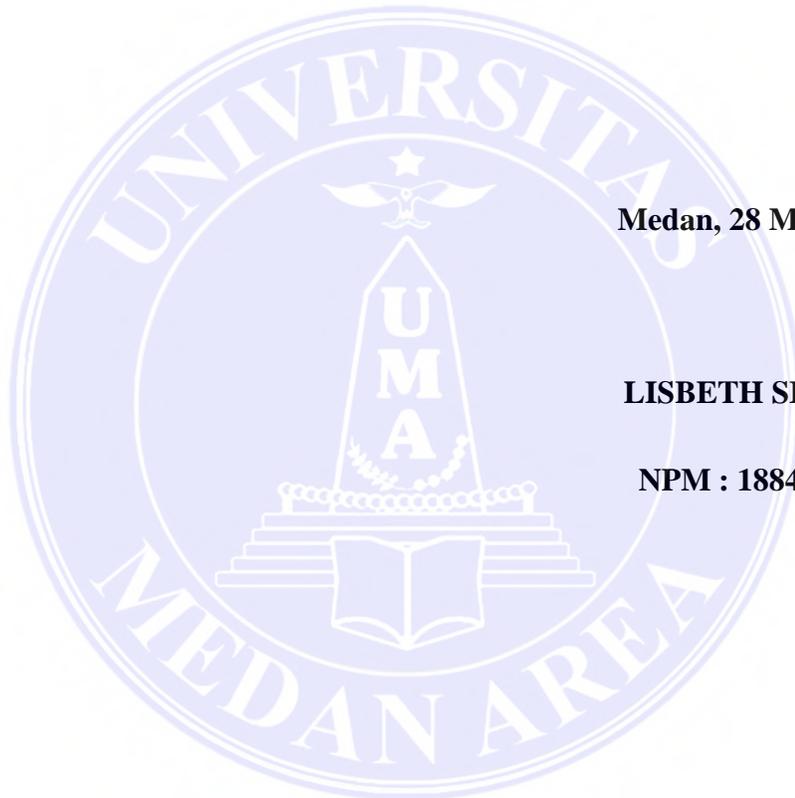
Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak telah membantu dan mendukung penulis, teristimewa penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua saya, bapak Joniaman sinaga dan Ibu Elida Sipayung yang selalu memberikan dukungan dan kasih sayang kepada saya. Dan penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M. Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Citra Muhammad Ramadhan S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggraini Atmei Lubis, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat merangkap Gugus Jaminan Mutu Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H. Selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum selaku ketua dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. H. Maswandi S.H, M.Hum selaku pembimbing I penulis yang membimbing dan memberikan masukan serta pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Ibu marsella, S.H., M. Kn selaku pembimbing II penulis yang membimbing dan memebrikan masukan serta pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Ibu Sri Hidayani, S.H, M.Hum selaku sekretaris penulis yang membimbing dan memberikan masukan serta pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
10. Seluruh Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas ilmu yang diberikan selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan pelayanan yang sangat baik atas kemudahan dalam administrasi selama melangsungkan perkuliahan di Fakultas Hukum Univeritas Medan Area.
12. Bapak Ikhsan dan Bapak Martua Sagala yang telah bersedia membantu dan memenuhi data data dalam penulisan skripsi saya.
13. Untuk kakak saya Nora Sinaga, Riana Sinaga dan Gita Sinaga yang telah mendukung saya dalam penulisan skripsi saya.
14. Untuk bestie saya Ramayanti Sinaga, Ainun Fadilah Batubara dan Shella Silvia yang telah menyemangati dan selalu ada di masa perkuliahan.

15. Teman-teman mahasiswa/i fakultas hukum 2018 yang memberikan motivasi selama masa perkuliahan.
16. Guru SD saya yang dengan sabar mengajari saya mengenal huruf dan bisa membaca sampai saat ini.

Akhir kata, atas segala kebaikan dari semua pihak kiranya mendapat lindungan dari Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama perkuliahan dapat berguna. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.



**Medan, 28 Mei 2022**

**LISBETH SINAGA**

**NPM : 188400055**

DAFTAR	ISI
<b>Abstrak</b> .....	<b>i</b>
<b>Kata Pengantar</b> .....	<b>iv</b>
<b>Daftar Isi</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Hipotesis.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	11
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	11
2. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum .....	14
3. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah ...	15
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	16
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	16
2. Perolehan Hak Atas Tanah.....	17
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	18
4. Faktor-Faktor Penyebab Hapusnya Hak Atas Tanah .....	21
C. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi .....	21
1. Pengertian Ganti Rugi .....	21
2. Aspek-Aspek Ganti Rugi .....	26
3. Asas-Asas Ganti Rugi .....	27
4. Musyawarah Sebagai Dasar Penentuan Ganti Rugi.....	28
D. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	31
1. Pengadaan Tanah .....	31
2. Asas-Asas Pengadaan Tanah .....	33
3. Pengertian Tanah.....	34
4. Fungsi Tanah.....	35

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Waktu Dan Tempat Penelitian .....	37
1. Waktu Penelitian .....	37
2. Tempat Penelitian.....	37
B. Metode Penelitian.....	38
1. Jenis Penelitian.....	38
2. Sifat Penelitian .....	38
3. Teknik Pengumpulan Data .....	39
4. Analisis Data .....	39
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>41</b>
A. Hasil Penelitian.....	41
1. Uraian Singkat Tentang Kota Medan-Binjai.....	41
2. Sejarah Jalan Tol Medan-Binjai.....	41
3. Penyelesaian Berkaitan Dengan Pembebasan Tanah Untuk Jalan Tol Sebagai Sarana Kepentingan Umum Sengketa.....	43
B. Pembahasan .....	44
1. Pengaturan Tentang Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Jalan Tol Di Indonesia.....	44
2. Prosedur Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai.....	47
3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Berkaitan Dengan Putusan No. 744/Pdt.G/PN. Medan .....	52
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>56</b>
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>62</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan suatu kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Hal ini memberi pengertian bahwa tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Selain itu, tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, sumber kehidupan bagi manusia dan tanah merupakan salah satu penunjang kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia, Karena tanah mempunyai fungsi yang sangat baik dan sangat besar dalam sektor industri maupun sektor pertanian<sup>1</sup>

Tanah dan pembangunan merupakan dua hal yang tak bisa dipisahkan, dua hal yang saling terikat. Ketersediaan tanah untuk pembangunan menjadi hal yang penting, meskipun terkadang menimbulkan konflik. Seiring dengan pembangunan yang diberlangsungkan oleh pemerintah, persoalan pertanahan juga akan muncul karena ketersediaan tanah yang terbatas sementara pemerintah memerlukan tanah yang sangat luas untuk pembangunan. Tanah merupakan faktor yang paling penting bagi penunjang keberhasilan pembangunan, khususnya pembangunan berbagai fasilitas kepentingan umum mutlak diperlukan tanah yang cukup luas untuk menunjang terlaksananya program tersebut. Persoalan yang sering muncul adalah

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, 1983, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni, hal. 138

terkait dengan ketersediaan tanah yang sangat terbatas, sedangkan jumlah penduduk yang memerlukan tanah semakin bertambah<sup>2</sup>.

Indonesia sebagai Negara berkembang membutuhkan pembangunan-pembangunan infrastruktur agar dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia melalui pembangunan tersebut. Setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah tentunya tidak dapat terlepas dari kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Hal ini dikarenakan pada umumnya kegiatan pembangunan dilakukan diatas tanah. Adanya kebutuhan akan tanah tersebut, membawa konsekuensi terhadap penggunaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, menyatakan bahwa: “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Selain itu, UUPA juga menganut asas hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam pasal 6 UUPA, yaitu: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Asas tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah harus merelakan hak atas tanahnya untuk dilepaskan atau diserahkan apabila pemerintah membutuhkan tanah tersebut bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Hak atas tanah juga dapat untuk kepentingan umum sebagaimana ditentukan dalam pasal 18 UUPA menentukan bahwa “untuk kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang”. Ketentuan terhadap pencabutan hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Muwahid, 2020, *hukum pengadaaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Depok: Duta media publishing. Hal 98

<sup>3</sup> Amalia, R, 2012. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yuridika: vol 27 No 3

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria merupakan hukum nasional dibidang pertanahan untuk seluruh rakyat Indonesia. Tanah memiliki nilai kerakyatan sehingga baik dalam pembuatan kebijakan, pengambilan keputusan maupun penerapan kebijakannya perlu dilakukan dengan cara musyawarah tanpa keputusan sepihak, tanpa ada tekanan fisik penganiayaan, perusakan harta, senjata, tekanan moral, ancaman keamanan dan sebagainya. Tanah juga memiliki nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat dan memihak pada rakyat. Nilai-nilai tersebut merupakan norma dasar bagi bangsa Indonesia untuk bertindak dan berperilaku serta untuk dijadikan pedoman dan landasan bagi peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.

Berjalannya proses pembangunan yang cukup pesat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat untuk naik melambung tinggi, akan tetapi juga telah menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai yang sangat tinggi sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah. Meningkatnya kegiatan pembangunan dapat membawa konsekuensi bahwa tanah tidak lagi memiliki nilai sosial, akan tetapi sudah menjadi nilai ekonomis, artinya orang memiliki atau menguasai tanah tidak sekedar untuk tempat tinggal melainkan sudah mengarah untuk mendapat keuntungan.<sup>4</sup>

Seiring dengan perkembangan masyarakat yang semakin modern dan untuk memperlancar jalannya pembangunan diperlukan adanya suatu kebijakan dalam perolehan tanah untuk pembangunan. Hal ini ditempuh dengan lembaga pengadaan tanah yang pengaturannya terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu peraturan presiden No. 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang telah diubah oleh peraturan presiden

---

<sup>4</sup> Suyanto, H., 2020, *Hapusnya hak atas tanah akibat penitipan ganti kerugian dalam pengadaan rtanah untuk kepentingan umum*, Surabaya: CV. Jakad publishing, hal. 28.

No. 65 tahun 2006.<sup>5</sup>Adanya pengaturan mengenai pengadaan tanah yang menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum serta menjadi jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan ganti rugi yang layak, sehingga memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Pembangunan infrastruktur seperti jalan tol di Indonesia sangat tergantung pada ketersediaan lahan, yang sebagian besar tanah-tanah yang terkena objek pengadaan tanah tersebut merupakan tanah masyarakat yang telah diberikan atas hak yang sebagian besar berupa hak milik baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat. Ketidaktersediaan lahan selalu menjadi kendala yang serius dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia, sehingga masyarakat korban pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol juga harus dilindungi hak-haknya. Tentu saja berbagai permasalahan tentang pengadaan tanah bagi keperluan pembangunan infrastruktur ini dapat menghambat perkembangan ekonomi di Indonesia<sup>6</sup>. Berbagai upaya telah dilakukan oleh pemerintah untuk terus mendukung kesuksesan program ini. Mulai dari kemudahan perizinan hingga penciptaan peluang kerja sama dengan sektor swasta dalam mengembangkan pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan landasan yuridis bagi pemerintah untuk melakukan pembebasan tanah. Peraturan perundang-undangan pengadaan tanah dapat mengatasi berbagai persoalan yang timbul selama ini dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan pemerintah, karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai prinsip dasar yaitu demokratis, adil, transparan

---

<sup>5</sup> Salle, Aminuddin, 2007. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta: Kreasi Total Media, hal 102.

<sup>6</sup> Surono, A., (2017), Perlindungan Hak Korban Pngadaan Tanah Unt uk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Kendel, *Jurnal Penelitian hukum DE JURE*, 17 (4). 391 - 409

menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia serta mengedepankan asas musyawarah sehingga diharapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dapat menjadi titik temu antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah, pada akhirnya terbangun partisipasi masyarakat dalam mendukung proses pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah<sup>7</sup>. Sedangkan Peraturan Presiden nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 1 angka (2) disebutkan bahwa “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Pengadaan tanah harus dilakukan dengan musyawarah antara instansi yang membutuhkan tanah dengan pemegang hak atas tanah tersebut. Pelaksanaan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemeberian ganti rugi yang layak dan adil. Ganti rugi yang layak dan adil bagi pemegang hak atas tanah bertujuan untuk menghormati hak-hak pemegang tanah yang telah bersedia untuk melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum.

Dalam pasal 1 peraturan pemerintah nomor 15 Tahun 2005 tentang jalan tol menyatakan “jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol” pembuatan jalan tol sendiri dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya serta keseimbangan dalam pengembangan wilayah. Seperti halnya dalam proyek pembangunan jalan Tol Medan-Binjai. Kebutuhan terhadap jalan merupakan prasarana transportasi darat yang berperan banyak dalam menunjang pergerakan arus barang dan jasa, aktivitas pemerintah, serta dinamika

---

<sup>7</sup> Suhartoyo., Madani, S., (2021), Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol, *Administrative Law & Governance Journal*, ISSN. 2621-2781

sosial ekonomi masyarakat. Perkembangan ekonomi yang cepat dan kenaikan jumlah kendaraan yang tinggi maka dengan dilakukannya pembanguan jalan tol tersebut dapat mempermudah dan memperlancar kegiatan masyarakat.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah juga dilaksanakan dalam pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai. Dimana sebidang tanah/lahan yang terletak dijalan Medan-Belawan/Jln Kol. Laut Yos Sudarso seluas 36 hektar. Sebidang tanah aquo yang terletak di kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan adalah milik Tengku Azan Khan sebagai penggugat.

Lahan atau tanah yang terkena obyek pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai adalah sebagian tanah Grant No.257 seluas 21.649 M2 (*dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh Sembilan Meter-persegi*) yang total ganti kerugian yang telah dikonsinyasi sejumlah Rp 95.000.000.000, (*Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih*). Namun tergugat I dan tergugat II tidak melibatkan penggugat untuk perolehan ganti rugi, tetapi sebaliknya telah mengundang sejumlah pihak lain untuk mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang terletak dikelurahan Tanjung Mulia Hilir. Tergugat I dan tergugat II mengabaikan dan tidak mengikut-sertakan penggugat dalam musyawarah ganti kerugian atas pengadaan tanah jalan tol tersebut.

Konsepsi perlindungan hukum menurut: Satjipto Raharjo mengatakan “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman pada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum.<sup>8</sup> Sedangkan menurut Boedi Harsono mengemukakan bahwa salah satu tujuan UUPA sebenarnya bukan menambah pembatasan atau mengurangi kebebasan individu dalam menentukan peruntukan dan penggunaan tanah yang dipunyainya, karena hal itu sudah terkandung dalam sifat hakikat hak yang ada padanya. Tujuan UUPA justru akan memperkuat kedudukan individu dalam hubungan dengan masyarakat yang lain yakni dengan

---

<sup>8</sup> Rahardjo, S, (2007), *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

menyediakan perangkat peraturan hukum yang tertulis dan memberikan surat tanda bukti pemilik tanah, melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>9</sup>

Peraturan mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang berhak dalam hal tidak tercapai kesepakatan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kemudian diatur dalam beberapa peraturan. Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 19 menentukan bahwa “apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, panitia pengadaan tanah mengeluarkan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, saran, dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah”. Pemerintah kemudian mengeluarkan peraturan baru yaitu peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kemudian ditetapkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan pada uraian diatas dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai terkendala oleh tidak sepakatnya harga tanah antara pemerintah dengan pemilik tanah yaitu Tengku Azan Khan dan warga yang mengaku memiliki tanah tersebut namun dengan cara melawan hukum. Seharusnya pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai tersebut berjalan dengan lancar tanpa kendala atau hambatan apapun termasuk hambatan ganti kerugian. Karena pengadaan tanah tersebut adalah untuk kesejahteraan sosial bukan kesejahteraan pemerintah semata sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pada itulah penulis ingin mengkaji lebih lanjut tentang mekanisme pelaksanaan ganti rugi atas pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai serta upaya perlindungan hukum terkait pengadaan tanah. Sehingga atas dasar yang telah

---

<sup>9</sup> Harsono, B, (1992). Masalah-masalah Aktual di Bidang Pertanahan yang Menyangkut Hak Asasi Manusia Dewasa Ini, *Majalah Masalah-masalah Hukum*. No. 4. 302

penulis uraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dan mengangkat permasalahan dengan judul “ **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENETAPAN GANTI RUGI JALAN TOL MEDAN-BINJAI (Studi Kasus Putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Mdn)** ”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan diatas, penulis merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun beberapa permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana pengaturan penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk jalan tol di indonesia ?
2. Bagaimana prosedur penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai ?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam penetapan ganti rugi berkaitan dengan putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Medan ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini selain menambah wawasan dan pengetahuan penulis, juga antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan pelaksanaan ganti rugi untuk jalan tol Medan-Binjai.
2. Untuk mengetahui prosedur dan kesesuaian penetapan ganti rugi untuk jalan tol Medan-Binjai.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang berhak dalam hal tidak tercapai kesepakatan ganti rugi pada pembangunan jalan tol Medan-Binjai.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil. Manfaat dari penelitian ini adalah:

##### 1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai perlindungan hukum bagi pihak yang berhak dalam hal tidak tercapai kesepakatan ganti rugi Jalan Tol Medan-Binjai.

##### 2. Manfaat praktis

###### a) Bagi penulis

Penelitian ini sebagai syarat tugas akhir dan dengan penelitian ini, peneliti dapat menerapkan wawasan dan pengetahuan terhadap yang sudah dipelajari sebelumnya kedalam suatu permasalahan yang nyata sehingga bermanfaat bagi peneliti.

###### b) Bagi masyarakat

penelitian ini bermanfaat sebagai bahan informasi bagi masyarakat umum untuk memahami aspek hukum yang harus dipahami dalam melakukan suatu ganti rugi dimasa yang akan datang.

###### c) Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada pembuat kebijakan dalam membuat peraturan berkaitan dengan penetapan pembayaran ganti rugi tanah untuk pembangunan kepentingan umum, sehingga dapat member kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat.

###### d) Bagi panitia pengadaan tanah

penelitian ini diharapkan dapat member masukan kepada praktisi pengadaan tanah sehingga dapat menangani masalah yang timbul dalam proses pengadaan tanah.

## E. Hipotesis

Hipotesis berasal dari kata “*hypo*” dan kata “*Thesis*” yang masing-masing berarti “sebelum” dan “dalil” atau hukum, pendapat dan kesimpulan.

Hypothesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenarannya atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.<sup>10</sup>

Dikarenakan sumber utama dari hypothesis adalah pemikiran dari peneliti mengenai gejala-gejala yang ingin diteliti, maka penulis akan mencoba untuk menjawab perumusan masalah diatas, yaitu sebagai berikut :

1. Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus dilaksanakan dengan mengedepankan asas-asas dan pengaturan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Kesesuaian ganti kerugian harus yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. akat, maka Negara wajib memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah mempertahankan haknya terhadap gangguan-gangguan lain.
2. Prosedur atau tahapan pemberian ganti rugi telah diatur dalam undang-undang pasal 1 nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
3. Perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara garis besar dapat diartikan sebagai penghormatan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Hal ini berkaitan dengan konsekuensi pengakuan Negara terhadap tanah seseorang atau suatu masyarakat, maka Negara wajib memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah mempertahankan haknya terhadap gangguan-gangguan lain.

---

<sup>10</sup> Dodiety Aditya Setyawan, *Hipotesis dan Variabel Penelitian*, (TAHTA MEDIA,2021), hal 1

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

#### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan dan membentangi. Sedangkan perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun dan bunker.<sup>11</sup> Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik, maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan. Aturan hukum tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek saja, akan tetapi harus berdasarkan kepentingan jangka panjang.

Unsur kata perlindungan antara lain :

1. Melindungi: menutupi supaya tidak terlihat, menjaga, memelihara, dan merawat.
2. Perlindungan: proses, cara perbuatan tempat berlindung, hal (perbuatan) memperlindungi (menjadikan atau menyebabkan berlindung)
3. Pelindung: orang yang melindungi, alat untuk melindungi
4. Terlindung: tertutup oleh sesuatu hingga tidak kelihatan
5. Lindungan: yang dilindungi tempat berlindung
6. Memperlindungi: menjadikan atau menyebabkan berlindung
7. Melindungi: membuat diri terlindung

---

<sup>11</sup> Departemen pendidikan dan kebudayaan republik indonesia, (1998), *kamus besar bahasa indonesia*, tim penyusun kamus pusat pengembangan dan pembinaan bahasa, jakarta, hal 526

Istilah perlindungan hukum menurut Buyung Nasution mengatakan: “perlindungan hukum adalah melindungi hak dan martabat manusia dari pemerkosaan yang ada pada dasarnya serangan hak pada orang lain telah melanggar aturan norma hukum dan Undang-Undang”<sup>12</sup>. Sedangkan Satjipto Raharjo mengatakan “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman pada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang-orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum.”<sup>13</sup>

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah berhak dilindungi hak-haknya terkait dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Adapun konsep yang dijabarkan oleh philipus M. Hadjon dalam bukunya disebutkan bahwa pengertian perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi “*rechtsbescherming van de burgers tegen de overhed*” dan dalam kepustakaan bahasa inggris “*legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*”. Disebutkan pula bahwa ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum sesuatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang defenitif. Dengan demikian perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan hukum represif yaitu upaya perlindungan hukum yang peradilan administrasi Negara. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Nasution, B, (1996). Hukum dan Keadilan, *Majalah*, No. 1

<sup>13</sup> Raharjo, S, (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti

<sup>14</sup> M Hadjon, Philipus. (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT. Bina Ilmu Surabaya.

Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, kedamaian, ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat.

Dalam pasal 2 Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, dinyatakan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan lima prinsip dalam pembangunan nasional, yaitu :

1. prinsip manfaat

Yang dimaksud dengan prinsip manfaat yaitu untuk memanfaatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan hukum bagi konsumen harus memberi manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

2. Prinsip keadilan

Yang dimaksud dengan prinsip keadilan yaitu agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajiban secara adil.

3. Prinsip keseimbangan

Dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah.

4. Prinsip keamanan dan keselamatan konsumen.

Dimaksudkan untuk memberi jaminan atas keamanan dan keselamatan terhadap konsumen dalam penggunaan, dan pemanfaatan barang/jasa yang digunakan.

5. Prinsip kepastian hukum

Dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan hukum bagi konsumen, dimana Negara dalam hal ini turut menjamin adanya kepastian hukum.

## 2. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting dalam kehidupan dimana hukum dibangun dengan dijiwai oleh moral konstitusionalisme, yaitu menjamin kebebasan dan hak warga, maka menaati hukum dan konstitusi pada hakikatnya menaati imperatif yang terkandung sebagai substansi maknawi di dalamnya imperatif. Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh penguasa kekuasaan warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik.

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami sebagai berikut:

- a. Sarana perlindungan hukum preventif, pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definite. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- b. Sarana perlindungan hukum represif, perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan

hukum oleh pengadilan umum dan peradilan administratif di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>15</sup>

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah adalah prinsip Negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara hukum.

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah**

Indonesia sebagai Negara hukum wajib melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan abadi, perdamaian abadi, dan keadilan sosial, hal ini terlihat pada tujuan Negara yang terdapat dalam alinea keempat UUD 1945.<sup>16</sup>

Perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara garis besar dapat diartikan sebagai penghormatan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Hal ini berkaitan dengan konsekuensi pengakuan Negara terhadap tanah seseorang atau suatu masyarakat hukum adat, maka Negara wajib memberi jaminan

---

<sup>15</sup> Yusrizal, M, (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, *Jurnal De Lega Lata, Volume 2 Nomor 1*

<sup>16</sup> Ediwarman (2003), *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan (Legal Protection For The Victim of Land Cases)*, Cetakan I, Medan Pustaka Bangsa Press, hal. 48.

kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain.<sup>17</sup>

Dalam fungsinya untuk melindungi kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan dan sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi.

Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Salah satu bentuk implementasi kepastian hukum yaitu adanya perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib, karena tujuan adanya hukum adalah untuk ketertiban masyarakat. Selain itu masyarakat juga mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Hukum tercipta untuk mengatur manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, hal. 32.

<sup>18</sup> Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, hal. 72.

Ketentuan mengenai hak menguasai dari Negara dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (2) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan-kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Oleh karena itu, atas dasar ketentuan tersebut maka Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dapat dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang atau kekuasaan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, begitu pula dengan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menu rut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

## **2. Perolehan Hak Atas Tanah**

Dalam peraturan perundang-undangan tentang pertanahan ditetapkan bahwa ada empat cara perolehan hak atas tanah, yaitu:

### **1. Penetapan pemerintah**

Perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan kepada kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia (BPNRI) melalui kepala kantor pertanahan kabupaten atau kota.

2. Ketentuan undang-undang (penegasan konversi)

Perolehan hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang melalui permohonan penegasan konversi yang berasal dari tanah bekas milik adat.

3. Peralihan hak

Perolehan hak atas tanah dalam bentuk beralih melalui pewarisan, dan dalam bentuk dialihkan dalam jual beli, tukar menukar, hibah, lelang.

4. Pemberian hak

Perolehan hak guna bangunan atau hak pakai yang berasal dari tanah hak milik dengan bukti akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT)<sup>19</sup>

### 3. Macam- Macam Hak atas Tanah

Hak atas tanah diperinci macamnya dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa untuk bangunan
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan

Macam hak atas tanah yang bersifat sementara ditetapkan dalam pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu:

---

<sup>19</sup> Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa tanah pertanian<sup>20</sup>

Dari aspek penggunaan atau pemanfaatan tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi dua yaitu:

1. Hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan

Diatas hak atas tanah dirikan bangunan oleh pemegang haknya berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah sakit, toko, hotel, mall, gedung tempat ibadah ,restoran dan lain-lain.

2. Hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan

Hak atas tanah dimanfaatkan atau diusahakan untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan, perkebunan.<sup>21</sup>

Dari aspek masa penguasaan tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi tiga, yaitu:

1. Hak atas tanah tidak berjangka waktu tertentu (berlaku selamanya)
2. Hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu
3. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya.

Orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak tanah (subjek hak atas tanah), yaitu:

1. Perseorangan
  - a. Warga Negara Indonesia
  - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
2. Badan hukum
  - a. Perseorangan terbatas (PT)

---

<sup>20</sup> Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, hal. 25.

<sup>21</sup> *Ibid*, hal. 29.

- b. Yayasan
- c. Badan keagamaan
- d. Badan sosial
- e. Lembaga Negara
- f. Kementerian
- g. Lembaga pemerintah Non-kementerian
- h. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
- i. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- j. Pemerintah provinsi
- k. Pemerintah kabupaten/kota
- l. Pemerintah desa
- m. Medan otorita
- n. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- o. Perwakilan Negara asing
- p. Perwakilan badan internasional<sup>22</sup>

#### **4. Faktor-Faktor Penyebab Hapusnya Hak Atas Tanah**

1. Dilepaskan oleh pemegang haknya
2. Dicabut untuk kepentingan umum
3. Ditelantarkan
4. Pemegang hak atas tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah
5. Hak atas tanah tidak diperpanjang jangka waktunya
6. Hak atas tanah tidak diperbaharui haknya
7. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
8. Tanahnya musnah<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 30.

## C. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

### 1. Pengertian Ganti Rugi

Nilai ganti kerugian menjadi sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena tanah merupakan sumber daya yang selain memiliki nilai ekonomis juga nilai sosial, politis, bahkan bagi masyarakat Indonesia tanah juga mempunyai keterkaitan dengan nilai-nilai religius. Bagi sebagian besar masyarakat, tanah merupakan tempat mereka bertempat tinggal dan sumber penghidupan, sehingga pengambilalihan tanah mereka oleh pihak lain harus mempertimbangkan dampak ekonomis maupun sosial yang diakibatkannya.

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No.2 Tahun 2012 adalah: Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan pasal 33, pemberian ganti kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Bentuk ganti kerugiannya diatur pada pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali
- d. Kepemilikan saham

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 34.

- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Penjelasan UU No.2 Tahun 2012 Pasal 36 yang dimaksud dengan “ pemukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Selanjutnya dalam penjelasan menjelaskan yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dalam pengelolaanya yang didasari kesepakatan kedua belah pihak.

Tentang ganti rugi dalam bentuk dan besarnya mendapat penegasan lewat Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Dari aspek pengertiannya ganti kerugian menurut pasal 1 dari Peraturan Presiden tersebut sebagai “ pengganti yang layak dan adil kepada pihak yangberhak dalam proses pengadaan tanah”. Pada pasal 65 penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti rugi bidang tanah, antara lain:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Berdasarkan pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 bentuk ganti rugi yang dapat diberikan dalam pross pengadan tanah untuk kepentingan umum antara lain:

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali
- d. Kepemilikan saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Jenis yang dapat diberikan ganti rugi adalah:

- a. Tanah

- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Pasal 1 angka 10 UU No.2 Tahun 2012 menyebut bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Oleh karenanya didalam pengambilan tanah-tanah masyarakat untuk pembangunan harus diberikan ganti rugi yang layak dan adil. Sebagai bentuk ganti ruginya berupa:

- a. Tanah
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali
- d. Kepemilikan saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak<sup>24</sup>

Soemardjono menggunakan ganti kerugian yang adil. Ganti kerugian disebut apabila keadaan setelah pengambil alihan lahan paling tidak setara dengan keadaan sebelumnya, disamping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur.

Menurut limbong istilah ganti rugi yang dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas peralihan haknya tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitive dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering sekali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut akibat tidak adanya kesepakatan diantara pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Lasut, R, (2013). Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut Uu No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Lex et Societatis*, Vol. 1, No. 4

<sup>25</sup> Limbong, Bernhard. (2015), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama hal. 186.

Maria S. W. mengatakan bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan<sup>26</sup>.

Terkait ganti kerugian dalam bentuk uang dalam pengadaan tanah, berdasarkan pengaturan presiden (perpres) nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaa tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana dalam waktu paling lama tiga hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi berdasarkan penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas kerugian. Pihak yang berhak antara lain:

---

<sup>26</sup> Maria S.W, Soemardjono.(2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Buku Kompas, Hal. 49.

1. Pemegang hak atas tanah
2. Pemegang hak pengelolaan
3. Nadzir, untuk tanah wakaf
4. Pemilik tanah bekas milik adat
5. Masyarakat hukum adat
6. Pihak yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik
7. Pemegang dasar penguasaan atas tanah
8. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimilikinya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti kerugian atas tanah ulayat diberikan dalam bentuk tanah penganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah Negara yang berhak mendapat ganti kerugian adalah pemakai tanah Negara yang sesuai dengan undang-undang atau tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Contohnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih memakai atau menggunakan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah Negara berdasarkan sewa menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah Negara bebas dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan “pemegang dan penguasaan atas tanah” yaitu pihak yang memiliki alat bukti yang sah yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atau tanda kepemilikan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas hak atas tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak mili adat yang belum mempunyai sertifikat dan pemegang surat izin penghuni.

Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian harus melakukan:

1. Melakukan pelepasan hak
2. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan. Dalam pasal 42 Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 menyatakan dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, ganti kerugian dapat dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti rugi juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak mendapat ganti kerugian yang tidak diketahui keberadaanya
- b. Objek pengadaan tanah yang akan diberi ganti kerugian
  1. Sedang menjadi objek perkara dipengadilan
  2. Menjadi jaminan di bank
  3. Masih dipersengketakan kepemilikannya
  4. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang<sup>27</sup>

## 2. Aspek Ganti Rugi

Dalam melakukan pembayaran ganti kerugian dalam pelepasan hak atas tanah, pemerintah perlu memperhatikan aspek-aspek berikut:

### 1. Kesebandingan

Ukuran kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum

### 2. Layak

---

<sup>27</sup> Subekti. R., (2016). Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. *Yustisia. Vol. 5 no. 2*. Hal. 390-391.

Selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.

3. Perhitungan cermat

Perhitungan harus cermat, termasuk didalamnya penggunaan waktu, tempat dan nilai.<sup>28</sup>

### 3. Asas-Asas Ganti Rugi

Menurut Ediwarman dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya mengenai ganti rugi tersirat beberapa asas hukum demi terciptanya perlindungan hukum bagi korban pembebasan tanah. Asas-asas tersebut antara lain:

a. Asas itikad baik

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi, baik bentuk maupun besarnya. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta harus dilandasi adanya itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak.

b. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi baik bentuk maupun besarnya. Pemberian ganti rugi akan mendatangkan kesejahteraan bersama dan disesuaikan dengan keadaan yang nyata.

c. Asas kepatutan

Nilai ganti rugi haruslah sesuai berdasarkan nilai yang sebenarnya dari tanah atau segala yang menjadi tuntutan.

d. Asas kepastian hukum

---

<sup>28</sup> Limbong, Bernhard. (2015), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama

Ketentuan-ketentuan mengenai ganti rugi tanah harus sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang khusus yang mengaturnya dan Undang-Undang tersebut harus memuat sanksi hukumnya

e. Asas kesejahteraan

Asas ini merupakan perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonominya.<sup>29</sup>

#### 4. Musyawarah Sebagai Dasar Penentuan Ganti Rugi

Unsur musyawarah dalam penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian mejadi syarat yang penting didalam setiap proses pengadaan tanah. Intinya adalah kesepakatan sudah bulat antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan tanah tentang besarnya nilai ganti rugi dan bentuk ganti rugi.

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, yakni adanya dialog interaktif antara para pihak dengan menempatkan kedudukan yang sederajat atau setara. Dalam musyawarah juga harus saling memberi dan saling menerima pendapat, keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.<sup>30</sup>

Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tidak memberikan rumusan tentang apa yang diartikan dengan musyawarah. Moch. Koesnoe mengatakan, “musyawarah menunjukkan kepada pembentukan kehendak bersama dalam masyarakat yang bersangkutan secara keseluruhan”.

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal. 196-198.

<sup>30</sup> Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 10.

Kuntjoro poerbopranoto berpendapat bahwa “musyawarah adalah salah suatu sistem tertentu melalui berunding dan berunding sehingga memperoleh kata sepakat”. Oleh karena itu tidak ada musyawarah bila ada salah satu pihak yang ditakuti, yang disumbat keinginannya, dikondisikan untuk tidak sanggup mengeluarkan inspirasinya, diteror dan diintimidasi, ada salah satu pihak yang menurut peraturan tidak diberikan kesempatan untuk ikut mengambil keputusan yang menyangkut persoalan sendiri dan sebagainya.

Dengan kata lain, dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, kata sepakat merupakan kata kunci yang seharusnya dipedomani dan dipatuhi dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian, sehingga tercapai kompromi yang hasilnya memuaskan.

Keppres No. 55 tahun 1993, perpres No. 36 tahun 2005 dan perpres No. 65 tahun 2006 mengandung banyak kelemahan dan bersifat represif yang merugikan pemilik hak atas tanah. Ada beberapa ketentuan yang menunjukkan semangat represif tersebut:

#### 1. Perhitungan ganti rugi.

Tidak adanya ketentuan bahwa pemberi ganti rugi itu menjamin kehidupan rakyat yang kehilangan hak atas tanahnya menjadi lebih baik. Bentuk ganti rugi yang diatur hanya materiil, bahkan standar nilai ganti rugi tanah hanya berdasarkan NJOP, bukan berdasarkan harga pasar.

#### 2. Proses pengadaan tanah.

Jika waktu musyawarah yang ditentukan melewati batas maka pemegang hak atas tanah tidak memiliki pilihan lain, kecuali dipaksa menerima ganti rugi yang ditetapkan. Bahkan hak pemilik tanah atas tanah dapat dicabut.

#### 3. Panitia pengadaan tanah

Panitia pengadaan tanah yang dibentuk hanya mewakili pemerintah. Panitia pengadaan tanah ini dipastikan tak akan netral dan objektif dalam bernegosiasi untuk pembebasan lahan. Tak ada jaminan bahwa oknum dalam panitia pengadaan tanah ini

bermain dibelakang dengan investor yang menyediakan modal untuk pembebasan lahan.

### 3. Pencabutan hak atas tanah.

Dengan pencabutan hak atas tanah rakyat semakin dilemahkan dengan kehadiran peraturan yang member kewenangan kepada pemerintah untuk mencabut hak rakyat atas tanah. Ketentuan ini sangat represif karena memaksa rakyat menyerahkan tanahnya dengan dalih untuk tidak menghambat pembangunan untuk kepentingan umum.

Beberapa kasus pengadaan tanah bagi pembangunan unuk kepentingan umum menunjukkan bahwa telah timbul berbagai persoalan dalam pelaksanaannya. Dengan lahirnya UU No. 2 Tahun 2012 memberikan pengertian mengenai ganti kerugian yaitu penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.<sup>31</sup>

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti rugi pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Bukti tersebut merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di masa yang akan datang. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti kepemilikan yang telah diserahkan.

Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti

---

<sup>31</sup> Kasenda. Dekie. 2015. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal morality*, vol 2, nomor 2.

kerugian. Setiap orang yang melanggar ketentuan dapat dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa musyawarah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum mempunyai makna penting dalam dua hal. Pertama, menentukan dapat atau tidaknya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dan kedua, menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1. Pengadaan Tanah**

Istilah “Pengadaan Tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) No. 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk menamatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagai pengganti keppres diatas, disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah, bangunan, tanaman, dan bendabenda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Kemudian perpres No. 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>32</sup>

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyatakan bahwa pengadaan tanah

---

<sup>32</sup> Suhartoyo., Madani, S., (2021), Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol, *Administrative Law & Governance Journal*, vol. 4 issue 2, 330 - 331

adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dilihat.

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum. Menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Selanjutnya pengertian pengadaan tanah menurut para ahli hukum agraria sebagai berikut:

Menurut Boedi Harsono pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.

Maria SW. Soemardjono, mengatakan pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Diluar itu pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati.

Dengan demikian, hukum pengadaan tanah adalah sekumpulan norma atau kaidah-kaidah atau nilai-nilai baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur tentang kegiatan penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan

umum dengan cara melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya dengan memberikan ganti rugi yang layak.<sup>33</sup>

## 2. Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah

Asas hukum merupakan nilai-nilai masyarakat. Asas hukum berasal dari kenyataan masyarakat dan nilai-nilai yang menjadi pedoman dalam hidup masyarakat. Asas hukum mempertemukan peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas hukum merupakan kaidah fundamental dalam suatu sistem hukum.

J. J. H. Bruggink mengatakan asas hukum merupakan meta kaidah terhadap aturan hukum karena menentukan inpretasi dan wilyah penerapan aturan hukum dan sekaligus juga merupakan pedoman bagi perilaku walaupun dengan cara tidak langsung seperti halnya aturan hukum.

Dalam sistem pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadan tanah, terdapat beberapa asas-asas dalam pengadaan tanah yaitu:

- a. Asas kemanusiaan, yang memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara terutama yang terkena dampak pengadaan tanah.
- b. Asas keadilan, yang memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- c. Asas kemanfaatan, yang diharapkan hasil pengadaan tanah dapat bermanfaat bagi kepentingan masyarakat.

---

<sup>33</sup> Arba, H. (2019), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta Timur: Sinar Grafika. hal. 25.

- d. Asas kepastian, yang memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan meberikan jaminan ganti rugi kepada pihak yang layak mendapatkannya.
- e. Asas keterbukaan pengadaan tanah yaitu dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapat informasi yang berkaitan tentang pengadaan tanah.
- f. Asas kesejahteraan, yaitu dengan pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- g. Asas keikutsertaan, yaitu adanya dukungan penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Asas kesepakatan, proses pengadaan tanah yang dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa paksaan guna mendapatkan kesepakatan bersama.
- i. Asas berkelanjutan, yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus dan untuk mencapai tujuan bersama.
- j. Asas keselarasan, yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan bangsa dan Negara.<sup>34</sup>

### 3. Pengertian Tanah

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan. Pada gilirannya nilai tanah menjadi semakin tajam dialami oleh masyarakat kota yang

---

<sup>34</sup> Saniah, (2019), Pengaturan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 4 Nomor 2

tingkat pertumbuhannya semakin pesat, sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi bertambah rumit dan langka. Tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan.<sup>35</sup> Sebagai konsekuensinya penggunaan hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.

Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan. Sebagai *social asset* dan *capital asset* maka keduanya merupakan satu kesatuan, dimana di atasnya terdapat manusia sebagai penghuninya dan kandungan sumber kekayaan alam didalamnya.<sup>36</sup>

#### 4. Fungsi Tanah

Fungsi tanah di negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1945. Agar bumi, air dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.

Dalam pembangunan, fungsi tanah dapat dibagi menjadi dua, yaitu sebagai wadah dan sebagai faktor produksi. di daerah perkotaan fungsi tanah sebagai wadah, tempat sesuatu dibangun, sedangkan sebagai faktor produksi adalah tanah yang ada dipedesaan perlu pula modal, teknologi dan sumber daya manusia. Tanah dikatakan sebagai benda yang unik, karena sebagai wadah atau sarana disatu sisi tanah adalah

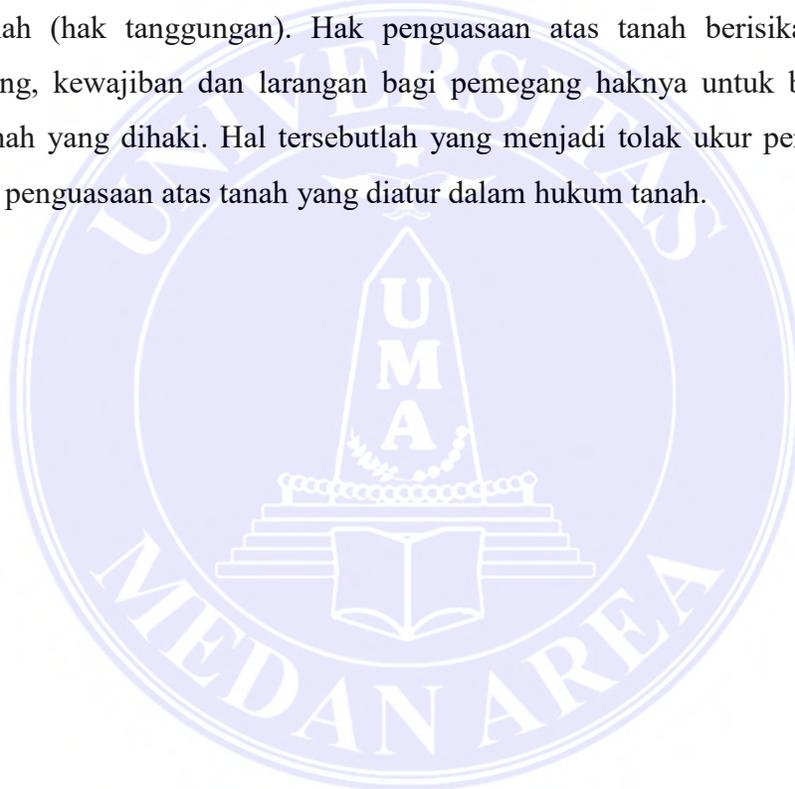
---

<sup>35</sup> Akh. Munif. (2009). "Pelaksanaan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Yustitia. Fakultas Hukum Universitas Madura. Volume 9. No. 1.*

<sup>36</sup> Elita Rahmi. ( 2010). "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Jambi. Vol. 10. No. 3*

sumber daya non hayati, artinya tanah adalah benda yang tidak dapat memperbaharui dirinya menjadi banyak, di sisi lain tanah sangat diperlukan oleh setiap manusia, baik yang bersifat pribadi, untuk kegiatan usaha, untuk kegiatan-kegiatan khusus dan untuk kepentingan umum.

UUPA menetapkan dan mengatur tata jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu: (1) Hak bangsa Indonesia, (2) Hak menguasai dari Negara, (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat, (4) Hak-hak perorangan/individual yang terdiri dari hak-hak atas tanah, wakaf dan hak jaminan atas tanah (hak tanggungan). Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu pada tanah yang dihaki. Hal tersebutlah yang menjadi tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.



## BAB III METODE PENELITIAN

### A. Waktu Dan Tempat Penelitian

#### 1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian yang akan dilakukan mulai dari bulan November 2021- Agustus 2022.

**Tabel 3.1** Tabel Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan						keterangan
		Nov 2021	Feb 2021	Maret 2022	Apr 2022	Juni 2022	Juli 2022	
1	Pengajuan Judul	■						
2	Seminar Proposal		■					
3	Penelitian			■	■	■		
4	Penulisan & Bimbingan Skripsi					■	■	
5	Seminar Hasil						■	
6	Sidang Meja Hijau						■	■

#### 2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jl. Pengadilan Kelurahan No. 8, Petisah Tengah Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

## **B. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana<sup>37</sup>.

Penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, selanjutnya menganalisis hukum tersebut, baik melalui buku-buku, melakukan pengkajian terhadap perundang-undangan yang berhubungan hukum dan pelaksanaannya.

Adapun data dalam penelitian ini diperoleh berdasarkan data sekunder, data primer dan data hukum tersier sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan diantaranya kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan peraturan terkait lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, tulisan maupun karya ilmiah para sarjana dan teori-teori para ahli hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan pendukung dari penelitian ini dan segala bacaan yang dapat membantu penelitian.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan dipenelitian pada studi Nomor: 744/Pdt.G/2017/PN Medan. mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi. Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi Putusan Penelitian pada studi Nomor:

---

<sup>37</sup> M Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002. hal. 95.

744/Pdt.G/2017/PN Medan. Studi kasus adalah penelitian tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (studi Nomor: 744/Pdt.G/2017/PN Medan) yang merupakan penetapan ganti rugi, yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang didasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif<sup>38</sup>.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpulan data, yakni:

- a. *Library Research* (penelitian kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang-Undang, buku-buku, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
- b. *Field research* (penelitian lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan dengan wawancara. Dalam hal ini penelitian langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri Medan dengan Bapak Martua Sagala SH.MH

### 4. Analisis Data

Untuk melakukan analisis data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, perundang-undangan dan wawancara.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan pada studi Nomor: 744/Pdt.G/2017/PN Medan. Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam

---

<sup>38</sup> Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum, Lubuk Agung*, Bandung, 2011, hal. 163.

“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai”. Untuk memperoleh satu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan tentang penetapan ganti kerugian terhadap pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum telah melakukan beberapa kali perubahan dan pada akhirnya diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.
2. Prosedur penetapan Pemberian ganti kerugian dilaksanakan dengan tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya yaitu dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dalam Putusan No:744/Pdt.G/2017/PN Medan belum melakukan tahapan-tahapan tersebut karena hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian namun dalam rapat koordinasi memutuskan pembangunan jalan tol Medan-Binjai yaitu porsi uang ganti kerugian yakni 70% kepada masyarakat kampung tua yang menguasai tanah dan sisanya 30% diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik dan ahli waris pemegang grant sultan, sesuai dengan nilai ganti rugi yang dinilai oleh penilai tanah.
3. perlindungan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah masalah pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sebagaimana disebut dalam pasal 1 angka 2 UU No 2 Tahun 2012, yaitu bahwa “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Sehingga untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil itu harus ada dasar dan cara perhitungan harga ganti rugi tanah yang diformulasikan sehingga menjadi layak dan adil sesuai bunyi undang-undang tersebut.

Bentuk lain dari perlindungan hukum serta penghormatan hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dengan dilakukan musyawarah dengan pemilik tanah untuk menentukan dan menetapkan nilai ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah.

Dalam Putusan No:744/Pdt.G/2017/PN Medan bahwa perkara a quo telah diberikan perlindungan hukum yaitu dengan pemberian ganti kerugian pembangunan jalan tol Medan-Binjai yakni 70% kepada masyarakat kampung tua yang menguasai tanah dan sisanya 30% diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik dan ahli waris pemegang grant sultan, sesuai dengan nilai ganti rugi yang dinilai oleh penilai tanah.

### **Saran**

1. Pengaturan tentang ganti kerugian harus sesuai dan konsisten dengan peraturan perundang-undangan No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, juga harus dapat menjamin kepastian hukum pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Seharusnya masyarakat yang tanahnya terkena proyek pengadaan tanah diharapkan agar mengetahui prosedur penetapan ganti kerugian agar dapat ganti kerugian yang layak dan adil dan tidak ada perselisihan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain.
3. Untuk memberi perlindungan hukum yang maksimal kepada pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hendaknya pemerintah berperan aktif dalam pelaksanaannya untuk melakukan pengawasan terhadap pihak yang memerlukan tanah. Keberadaan pemerintah dalam hal ini sangat diperlukan agar dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah tidak dilakukan dengan sewenang-wenang dengan mengambil hak atas tanah milik masyarakat tanpa memberikan ganti rugi yang adil dan layak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku:

- Abdurrahman. 1983. *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni
- Arie Sukanti Hutagalung, 2011. *Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional*, Depok: Badan Penerbit FHUI
- Arba, H. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Astri Wijayanti. 2011. *Strategi Penulisan Hukum, Lubuk Agung*, Bandung
- Departemen pendidikan dan kebudayaan republik indonesia, (1998), *kamus besar bahasa indonesia*, tim penyusun kamus pusat pengembangan dan pembinaan bahasa, Jakarta
- Dodiet . A. S. 2021. *Hipotesis dan Variabel Penelitian*, Tahta Media
- Ediwarman 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan (Legal Protection For The Victiim of Land Cases)*, Cetakan I, Medan Pustaka Bangsa Press
- Harsono, B. 1997 . *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan
- Limbong, Bernhard. 2015. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: PT. Dharma Karsa Utama
- Maria S.W, Soemardjono. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Buku Kompas
- M. Hadjon, Philipus. 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT. Bina Ilmu Surabaya
- M. Iqbal Hasan, 2002 *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia

- Mudakir Iskandar Syah, 2007. *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Muwahid. 2020. *hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Depok: Duta media publishing
- Rahardjo, S, 2007, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Salle, Aminuddin, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Kreasi Total Media
- Santoso, U. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Sitorus, O., & Limbong, D. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Suyanto, H., 2020. *Hapusnya hak atas tanah akibat penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Surabaya: CV. Jakad publishing.
- Wijayanti, Asti. 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Preseiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### C. Jurnal :

- Akh. Munif. 2009. "Pelaksanaan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Yustitia. Fakultas Hukum Universitas Madura. Volume 9. No. 1.*
- Elita Rahmi. 2010. "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Jambi. Vol. 10. No. 3*
- Kasenda. Dekie. 2015. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal morality, vol 2, nomor 2*
- Kirana,Y dan Arianti, R., 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Jalan Tol, *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum, vol 2*
- Lasut, R. 2013. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Lex et Societatis, Vol. I, No. 4* Rizky Amalia, 2012. Perlindungan hukum
- Nasution, B, 1996. Hukum dan Keadilan, *Majalah, No. 1*
- Rizky Amalia. 2012. Bagi Hak Milik Atas Tanah Dala Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Penadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Yuridika, vol 27*
- Saniah. 2019. Pengaturan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Ilmu Hukum, vol. 4 Nomor 2*
- Subekti, R., 2016. Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepeintiniga umum, *Yustisia. Vol. 5 no. 2*
- Suhartoyo, Madani, S., 2021. Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol, *Administrative Law & Governance Journal, ISSN. 2621-2781*

Surono, A., 2017, Perlindungan Hak Korban Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Kendel, *Jurnal Penelitian hukum DE JURE*, 17 (4)

Yusrizal, M, 2017. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, *Jurnal De Lega Lata, Volume 2 Nomor 1*

#### **D. Website**

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/jalan\\_Tol\\_Binjai%E2%80%93LANGSA](https://id.m.wikipedia.org/wiki/jalan_Tol_Binjai%E2%80%93LANGSA)



## Hasil Wawancara

Wawancara berlangsung di PN Medan dengan narasumber bapak Martua Sagala SH.MH.

1. Bagaimana pengaturan penetapan ganti rugi pembebasan tanah untuk jalan tol di Indonesia ?

Jawaban: pengaturan mengenai penetapan ganti rugi diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Bagaimana prosedur penetapan ganti rugi pembebasan tanah jalan tol Medan-Binjai ?

Jawaban: bentuk dan jenis ganti rugi yang telah disepakati bersama, akan diserahkan kepada panitia pengadaan tanah dan para pemilik tanah.

3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam penetapan ganti rugi berkaitan dengan putusan No: 744/Pdt.G/2017/PN Medan ?

Jawaban: keberadaan UU No. 2 Tahun 2012 telah memberi perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam bentuk pemberian ganti rugi yang layak.

4. Apakah semua harga tanah disamakan ?

Jawaban: penetapan harga tanah jelas tidak sama. Penggarap biasanya tidak diberikan ganti rugi tanah dan yang memiliki sertifikat akan diberi ganti rugi sesuai kesepakatan.

5. Apa saja kendala yang akan dihadapi dalam pengadaan tanah untuk jalan tol ?

Jawaban: kendala yang dihadapi yaitu adanya perselisihan antara sesama ahli waris dan antara satu pihak dengan pihak lain.

6. Bagaimana penyelesaian proses ganti rugi jika tanah masih dalam proses sengketa?

Jawaban: penyelesaian dilakukan dengan konsinyasi karena proyek bersifat nasional dan tidak bisa dihalangi. Panitia akan memberikan ganti rugi kepada yang berhak.

## Lampiran Foto



## Lampiran Surat Riset

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 ☎ (061) 7368012 Medan 20223  
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 ☎ (061) 8226331 Medan 20122  
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ\_medanarea@uma.ac.id

---

Nomor : 638 /FH/01.10/N/2022 30 Mei 2022  
Lampiran : ---  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :  
Ketua Pengadilan Negeri Medan  
di-  
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Lisbeth Sinaga  
N I M : 188400055  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Pelindungan Hukum Bagi Hak Milik Atas Tanah dalam Penetapan Ganti Rugi Jalan Tol Medan-Binjai (Studi PN Medan)".

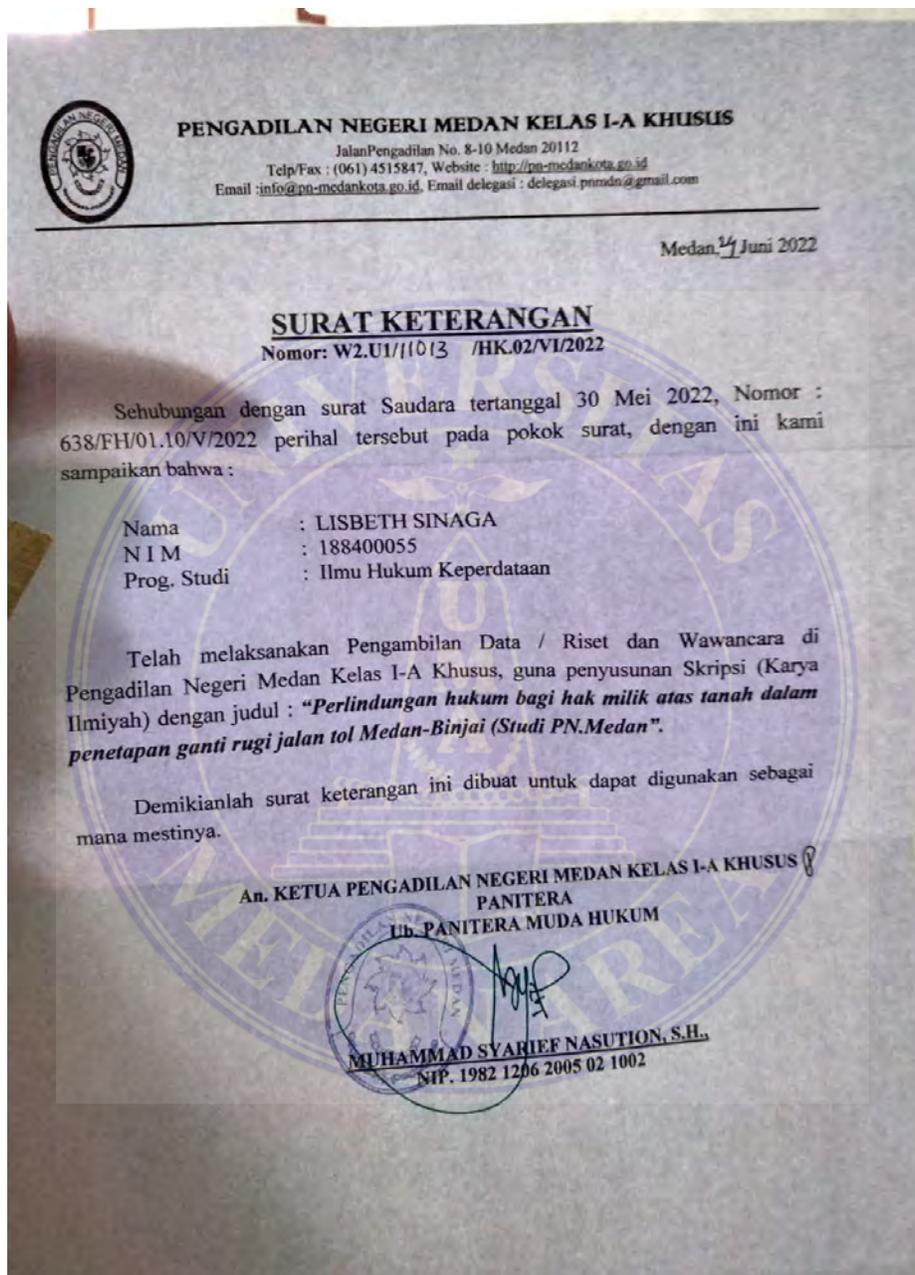
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan  
  
Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

## Lampiran Surat Balasan Riset





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

**PUTUSAN**

Nomor : 744/Pdt.G/2017/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**DRS. TENGKU AZAN KHAN, M.Sc**, Laki- laki Kewarganegaraan, Agama Islam, Tempat Tanggal Lahir di Medan pada 14 Januari 1950, Pekerjaan Wiraswata, dengan Alamat di Jalan Rahmadsyah No.360, Kelurahan Kota Matsum I Kecamatan Medan-Area, Kota Medan, selaku Ahli Waris Tengku Maimunah selaku Pemilik Grant Sultan No.257 Tahun 1923 yang dulunya terletak di Kampung Tanjung Mulia Kecamatan Labuhan Deli dan sekarang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Afrizon, SH, MH dan Ahmad Fadly Roza,SH serta Dongan Nauli Siagian,SH.**, Para Advokat dari Kantor Hukum , **R & Partner**, beralamat dan berdomisili di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah (Tasbih) Blok YY No. 27 A Jalan Setia Budi, Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan-Sunggal, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 04 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 5 Desember 2017, dengan Nomor Registrasi : 2016/Penk.Perd/2017/PN Mdn, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT;**

Lawan

- 1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat c/q. Dirjen Bina Marga c/q. Satker Inventarisasi dan Pengadaan Tanah c/q. Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Toll Medan- Binjai** berkedudukan hukum di Jalan Suka Tani No.1/ Jalan STM Ujung Kota Medan, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) -18 Metropolitan Medan Selatan CS Cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga Cq. Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional-II Satker Pelaksanaan Jalan Nasional Metropolitan Medan, yang diwakili oleh Ir. Fainir W. Sitompul, selaku PPK Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Dr. Bambang Sugeng Rukmono, M.M.,M.H., Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara, selaku Pengacara Negara

Hal. 1 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus (SKK) Nomor: HK.02/2017/5415/00/942 tertanggal 18 Desember 2017, dan selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi kepada: Munasim, S.H., M.H., dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Jaksa Pengacara Negara, beralamat di Kejaksaan Tinggi Sumatera Utara Utara No. 1 C Medan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SKK-05/N.2/Gp.2/01/2018 tertanggal 4 Januari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 18 Januari 2018, dengan Nomor Registrasi : 100/Penk.Perd/2018/PN Mdn, selanjutnya disebut sebagai----- **TERGUGAT I;**

**2. Kantor Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Pusat c/q. BPN Wilayah Sumut selaku Tim Satuan Tugas (Satgas) Penyelesaian Ganti Rugi Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai,** dengan kedudukan hukum di Jalan Brigjen Katamso, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Bambang Priyono, S.H.,M.H., selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, dan selanjutnya memberikan kuasa kepada: Erwin Ananda, S.H.,M.H., dan kawan kawan, Para Pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, beralamat di Jalan Brigjen Katamso No. 45 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 38/18-12.600/I/2018 tanggal 16 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II;**

**3. Kantor Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Pusat c/q. BPN Wilayah Sumut selaku Tim Satuan Tugas (Satgas) Penyelesaian Ganti Rugi Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai c/q. BPN Kota Medan** selaku Pihak yang melakukan Inventarisasi Tanah untuk kepentingan Umum, dengan kedudukan hukum di Jalan Jend. Abdul Haris Nasution, Pangkalan Mansyur, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Saiful, S.P.,M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dan selanjutnya memberikan kuasa kepada: Jailani, S.H., dan kawan kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Medan, beralamat di Jalan Jenderal Besar A.H. Nasution, Pangkalan Mansyur, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 303/SK.12.71/XII/2017 tanggal 18 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT III;**

**4. Walikota Medan cq. Camat Kecamatan Medan Deli cq. Lurah Kelurahan Tanjung Mulia Hilir** yang berkedudukan di Jalan Kawat

*Hal. 2 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VII/ Jalan Pematang Pasir, Kelurahan Tanjung Mulia Hillis, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**, Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Desember 2017 dalam Register Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### 1. Pendahuluan

- 1.1. Bahwa sebelum Negara Indonesia Merdeka pada 17 Agustus 1945, Indonesia masih menganut sistem pemerintahan/ketatanegaraan yang bersifat *monarchi*, dimana secara *de facto* eksistensi Kerajaan dan Kesultanan memiliki kekuasaan dan kewenangan resmi untuk menjalankan roda pemerintahan dan bahkan diakui dunia internasional, termasuk lebih khusus lagi tentang penerapan hukum adat, hak keperdataan, serta hak-hak penguasaan dan pengelolaan atau perolehan hak kepemilikan atas tanah. Oleh karena itu, konsepsi UUPA No. 5 Tahun 1960 tetap melandaskan pada penghargaan terhadap kearifan lokal/ pengakuan sejarah sebagai *"think globally"* dan *"commit nationally"*;
- 1.2. Kesultanan Negeri Deli atau "Kesultanan Deli" yang dipimpin oleh Para Sultan yang berlanjut secara turun menurun, diantaranya yakni **Sultan Ma'moen Al Rasjid Perkasa Alamsyah (Sultan Deli IX)** meninggal dunia pada 09 September 1924 dan berlanjut kepada **Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah (Sultan Deli X)** meninggal dunia pada 04 Oktober 1945 (kedudukan terkait perkara aquo). Salah satu peninggalan situs sejarah kekuasaan/ pemerintahan Kesultanan Deli ditandai dengan masih adanya hingga saat ini bangunan sejarah **"Istana Maimoon"** yang terletak di Jalan Brigjend. Katamso No. 66, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimoon, Kota Medan;
- 1.3. Bahwa keberadaan tanah-tanah Kesultanan Deli setelah Indonesia Merdeka secara yuridis tetap dan telah diakui sebelumnya hadirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ketika itu ditangani oleh Dirjen

Hal. 3 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia. Sehingga semua aset Kesultanan Deli yang berhubungan dengan hak atas tanah tetap menjadi bagian tak terpisahkan dengan hukum pertanahan Indonesia;

- 1.4. Bahkan terhadap asset/ kekayaan peninggalan Kesultanan Deli, secara umum tergolong dalam tiga (3) kriteria: (1) Asset/ kekayaan Kesultanan yang dahulunya diberikan dan dipergunakan untuk kepentingan negeri dan masyarakat, untuk status hak tanah diberikan dalam bentuk Tanah Grant Sultan dan- (2) Harta *Private*, berupa asset/ kekayaan pribadi yang dimiliki Para Sultan yang waris- mewarisi secara turun menurun kepada ahli warisnya, diperoleh secara pribadi dan terpisah dari asset/ kekayaan kesultanan, untuk status hak tanah berupa Grant Sultan atau Surat Keterangan Sultan, (3) Asset Konsesi dalam bentuk lahan/ tanah yang diperjanjikan (sewa) kepada swasta asing, status haknya dalam bentuk Akta Konsesi;

### 2. Kedudukan Hukum Penggugat

- 2.1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris sah dari **Almarhum Tengku Maimunah**, Pemilik tanah Grant Sultan No. 257 Tahun 1923. Tengku Maimunah adalah istri dari Sultan Ma"mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX. Ahli Waris yang berhak terdiri dari 12 kelompok, antara lain dari tiga (3) Kelompok waris dari Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah, Sultan Deli X dan 9 (sembilan) Kelompok dari Tengku Perdana Menteri Harun Al Rasyid. Ketetapan Waris dari Tengku Maimunah sebagaimana dapat dilihat dalam penetapan Mahkamah Syari"ah Medan No. PA.b/ I/ PEN/ 601/ 1984 pada Hari Kamis Tertanggal 26 Juli 1984 M bertepatan tanggal 27 Syawal 1404 Hijrah;
- 2.2. Bahwa Tengku Maimunah yang telah meninggal dunia pada 13 Juni 1936 dan semasa hidupnya Almarhum memiliki sejumlah bidang tanah, salah satu diantaranya satu (1) bidang tanah/ lahan (*Private/Pribadi*) yang terletak di Jalan Medan- Belawan/Jln Kol.Laut Yos Sudarso yakni **Tanah Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 seluas 36 Hektar lebih**. Sebidang Tanah aquo terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan. Lahan/ tanah aquo asalnya dari pembagian peninggalan harta private milik Almarhum Sultan Ma"moen Al Rasyid Perkasa Alamsjah (meninggal dunia pada 09 September 1924);
- 2.3. Bahwa berdasarkan Surat Perdamaian Pembagian Harta Pusaka Almarhum Sultan Ma"moen Al- Rasjid kepada anak- anak dan istrinya tertanggal 28 Pebruari 1925 yang salah satu isinya menyebutkan bahwa

Hal. 4 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

tanah aquo berupa **Grant Sultan No. 257** merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi hak milik Tengku Maimunah dan belum dibagi-bagikan kepada para ahli warisnya yang berhak atas tanah/ lahan aquo, **In Casu Penggugat;**

2.4. Bahwa Penggugat dengan ahli waris Tengku Maimunah lainnya (**Tengku Isywari Binti Tengku Isyamuiddin, dan Tengku Awaluddin Taufiq**) telah membuat kesepakatan dengan dasar sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Para Ahli Waris Tengku Maimunah Tertanggal 10 Januari 2017 guna perjuangan hak atas tanah aquo dan penyelesaian ganti kerugian atas Pembangunan Jalan Toll Medan Binjai dimaksud, Para Pihak Setuju dan mengesahkan untuk menggunakan dokumen- dokumen/Surat- surat sebagai berikut :

1. Surat Keterangan No.257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan;
2. Surat Keterangan No.258/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.258 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan;
3. Surat Perdamaian Pembagian Harta Pusaka Almarhum Sultan Ma'moen Al- Rasjid kepada anak- anak dan istrinya tertanggal 28 Pebruari 1925 yang salah satu isinya menyebutkan bahwa tanah aquo berupa **Grant Sultan No. 257** merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi hak milik Tengku Maimunah dan belum dibagi- bagikan kepada para ahli warisnya yang berhak atas tanah/ lahan aquo;
4. Beserta surat- surat lainnya guna mendukung bukti- bukti kepemilikan hak dan surat keterangan waris lainnya yang selanjutnya akan diajukan pada persidangan ini;

- Penggugat dan Para Ahli Waris Tengku Maimunah setuju dan sepakat memberikan Kuasa kepada Penggugat mewakili Para ahli waris dan selanjutnya menyetujui dengan Surat Hibah sebagaimana ditegaskan di atas, meskipun tetap memperhatikan pembagian ahli waris berdasarkan Penetapan Ahli Waris Tengku Maimunah dari Pengadilan Agama Medan

Hal. 5 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

No. PA/UPEN/601/1984 Tertanggal 26 Juli 1984 dan bertenang tanggal 27 Syawal 1404 H yang samanya menetapkan ahli waris yang Mustahaq dari Almarhum Tengku Maimunah, adalah anak kandung laki- laki (*Sultan Ma'mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX*) dari Saudara laki- laki seayah dengan memperoleh masing- masing satu (satu) bagian, sbb :

1. **Tengku Ain Al Rasyid Bin Tengku Harun Al- Rasyid;**
2. **H. TM. Danil Bin Harun Al- Rasyid;**
3. **T.M. Abrar Bin Harun Al- Rasyid;**
4. **T.M. Muad Bin T. Harun Al- Rasyid;**
5. **T.M. Erfan Bin T. Harun Al- Rasyid;**
6. **T.M. Chair Bin T. Harun Al- Rasyid;**
7. **T.M. Harmain Bin T. Harun Al- Rasyid;**
8. **T.M. Zufri Bin T. Harun Al- Rasyid;**
9. **T.M. Ihsan Bin T. Harun Al- Rasyid;**
10. **T. Amiruddin Bin T. Amaluddin Sani;**
11. **T.Izidin Bin T. Amaluddin Sani;**
12. **T. Kamiluddin Bin Amaluddin Sani;**

2.5. Bahwa Penggugat selaku ahli waris Tengku Maimunah dan disetujui para ahli waris lainnya sebagaimana poin 2.5 di atas, memiliki kapasitas mewakili ahli waris Tengku Maimunah dengan dasar dan hal- hal sebagai berikut :

1. Penggugat (ic. Drs. Tengku Azan Khan, MSc) adalah anak kandung dari Tengku Ain Rasyid Bin Harun Al- Rasyid sebagai Pihak Nomor satu Penerima porsi Waris dari Tengku Maimunah. Selain itu, Azan Khan juga adalah salah satu Zuriat Sultan Ma'mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama (PA) Medan No. 236/PEN/1990/PA. MDN Tertanggal 12 April 1990 yang menjadi dasar memperjuangkan hak- hak atas tanah keturunan Sultan Ma'mun Al- Rasyid, termasuk diantaranya Tengku Maimunah selaku Istrinya;
2. Sedangkan Tengku Isywar Binti Tengku Isyamuddin sebagai pemegang sejumlah Surat kuasa khusus dari Para Ahli Waris dari Nomor. 2 s/d 9 yang mendapat porsi bagian dari harta Tengku Maimunah sepakat dan menyetujui Azan Khan (ic. Penggugat) mewakili para ahli waris untuk memperjuangkan hak- hak atas tanah aquo atas pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai;

Hal. 6 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

3. Selanjutnya Tengku Awaluddin Taufiq sebagai pemegang sejumlah hak kuasa khusus dari Para ahli waris dari Nomor 10/31/P2 keturunan Sultan Amaluddin yang mendapat porsi bagian dari harta Tengku Maimunah juga sepakat dan senada sebagaimana poin 2 di atas, untuk menyerahkan urusan perjuangan hak- hak tanah sebagai waris Tengku Maimunah khususnya ganti rugi atas Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai, dikuasakan kepada Penggugat (ic. Drs. Tengku Azan Khan);

2.6. Bahwa Oleh karena itu, Penggugat selaku ahli waris sah dari Tengku Maimunah, adalah pewaris yang memiliki hubungan hukum keperdataan yang waris mewarisi dengan Para Ahli Waris Tengku Maimunah, sehingga pula menjadi hak Penggugat atas kepemilikan tanah/lahan aquo dan selanjutnya menurut hukum terhadap perbuatan melawan hukum yang tidak melakukan pembayaran ganti atas Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai yang dilakukan oleh Para Tergugat (yang diuraikan dibawah), Penggugat berkepentingan hukum dan memiliki *legal standing* guna mengajukan gugatan ini;

**3. Obyek Perkara**

3.1. Bahwa Penggugat akhir-akhir ini baru mengetahui ternyata di atas sebagian tanah *private*/pribadi milik Almarhum Tengku Maimunah berupa sebidang tanah **Grant Sultan aquo ternyata** sebagiannya telah ditetapkan sebagai obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum untuk Pembangunan Jalan Toll Medan Binjai;

3.2. Bahwa sebidang tanah/ lahan (*Private/Pribadi*) yang terletak di Jalan Medan- Belawan/Jln Kol.Laut Yos Sudarso **seluas 36 Hektar**. Sebidang Tanah aquo terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan berperinggan/batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dgn Jalan Kampung/ Grant 259----- 486 Meter;
- Sebelah Utara dengan Grant Sultan No. 255 ----- 255 Meter;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/ Yos Sudarso----- 950 Meter;
- Sebelah Timur dengan Rel Kereta Api----- 900 Meter;

Bahwa dari lahan yang terkena obyek pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai, adalah seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*), dengan ukuran sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 319,1 M2;

Hal. 7 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Sebelah Utara dengan Tanah Grant 257 aquo -----334,1 M2;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/Yos Sudarso----- 66,2 M2;
- Sebelah Timur dengan Rel KA Medan- Belawan ----- 70,0 M2;

**3.3.** Bahwa sebagian obyek lahan Penggugat yang terkena Pembangunan jalan Toll Medan- Binjai, antara lain : dari sebagian tanah Grant No.257 seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) yang total ganti kerugian yang telah dikonsinyasi sejumlah Rp 95.000.000.000, (*Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih*) dan peta situasi lahan terlampir serta **Selanjutnya disebut sebagai “obyek perkara”**;

**4. Fakta Perbuatan Melawan Hukum**

4.1. Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap tindakan Para Tergugat antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat sebagai pemilik hak atas sebagian obyek pengadaan tanah pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai sejak awal telah menyurati Para Tergugat, antara lain, Surat No. 14/ B/ R&P/ I/ 2017 Tertanggal 17 Januari 2017, Prihal : Klarifikasi Atas Ganti Rugi Tanah Grant No.257 terhadap Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai (khusus di lokasi Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan). Surat Penggugat tersebut telah diterima Tergugat I Tertanggal 19 Januari 2017 dan diterima Tergugat II dengan Nomor Agenda 462 Tertanggal 30 Januari 2017;
- Selain itu, gugatan aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Medan ini justru Surat Penggugat tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sesungguhnya telah mengetahui status hak kepemilikan obyek sengketa aquo, sebagian dari obyek pengadaan Jalan Toll Medan- Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, adalah milik Penggugat. Pengetahuan Tergugat I dan II tersebut tersebut dapat diketahui dengan hal- hal sebagai berikut:

- Bahwa **Surat Keterangan No.257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan;**
- Bahwa Surat Perdamaian Pembagian Harta Pusaka Almarhum Sultan Ma<sup>m</sup>moen Al- Rasjid kepada anak- anak dan istrinya

*Hal. 8 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn*



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

tertanggal 28 Februari 1925 yang salah satu isinya menyebutkan bahwa tanah aquo berupa Grant Sultan No. 257 merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi hak milik Tengku Maimunah dan belum dibagi-bagikan kepada para ahli warisnya yang berhak atas tanah/ lahan aquo;

- Bahwa berdasarkan dua (2) Surat di atas, Tergugat II adalah sebagai Pihak yang telah memberikan keterangan tentang status hak atas obyek sengketa aquo. Jadi dengan alasan dan fakta ini, sesungguhnya Tergugat I dan II mengetahui posisi Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa aquo dan atau sebagian dari Obyek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai;
- Bahwa Khusus di Tanah Grant Sultan No. 257 An. Tengku Maimunah aquo, justru Tergugat I dan Tergugat II tidak melibatkan Penggugat untuk memperoleh ganti rugi, tetapi sebaliknya telah mengundang sejumlah pihak untuk mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan tanah Pembangunan Toll Medan- Binjai di obyek sengketa di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, antara lain sebagai berikut :
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak yang bertanggungjawab atas penyelesaian ganti rugi dimaksud justru mengabaikan hak- hak atas tanah sesungguhnya ic. Penggugat selaku pemilik sesungguhnya;
- Bahkan di atas Surat Grant No.257 an. Maimunah yang sebagian telah obyek terkena Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai juga telah diklaim oleh sejumlah pihak yang telah mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah aquo yang keabsahan/kepemilikan haknya sangat diragukan dan atau diperoleh secara melawan hukum, antara lain sebagai berikut :

### **MEREKA YANG DIDAFTAR DAPAT GANTI KERUGIAN DI OBYEK SENGKETA OLEH PPK JALAN TOLL MEDAN – BINJAI**

**(ic. TERGUGAT I) DAN REKOMENDASI BPN SUMUT  
SELAKU**

**TIM SATGAS GANTI KERUGIAN (ic. TERGUGAT II)**

*Hal. 9 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn*



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (Alm)	212
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima	1.829
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345
17	77	Ponomin, Kuasa Waris dari	5.541

Hal. 10 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
		Kassan Amirejo, Keminem CS	
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>21.649</b>

- Oleh karena itu, kepemilikan hak tanah dari sejumlah Pihak sebagaimana ditegaskan diatas, justru tidak memiliki dasar alas hak yang tidak benar dan dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga kepemilikan hak sejumlah pihak aquo, adalah cacat hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum;
- Bahwa dengan fakta- fakta sebagaimana ditegaskan di atas, maka Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat II) sesungguhnya telah mengetahui bahwa obyek sengketa yang merupakan sebagian dari Obyek Pengadaan Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, adalah pemilik obyek sengketa aquo dan selanjutnya Penggugat adalah pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan tanah pembangunan toll dimaksud sebagaimana Undang Undang RI No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Bahwa kenyataannya Para Tergugat dalam melakukan Penetapan Lokasi Obyek Lahan Pengadaan Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai yang sebagian obyeknya terkena di Lahan milik Penggugat. Namun Para Tergugat mengabaikan dan tidak mengikut-sertakan

Hal. 11 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn





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

hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan, Para Tergugat melakukan tindakan karena tidak melakukan melalui proses yang benar (cacat proses) menurut Undang Undang yang berlaku, antara lain :

- Bahwa tanpa melibatkan Penggugat sebagai Pemilik Hak, Para Tergugat telah melakukan musyawarah untuk penyelesaian ganti kerugian kepada pihak- pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah aquo dan atau sebagai pemegang hak atau pihak yang ditunjuk dan atau yang diberikan kuasa untuk mengurus atas tanah yang diklaim selaku pemilik hak dimaksud;
  - Bahwa oleh karena Tergugat II dan III telah mengundang dan merencanakan penyelesaian ganti kerugian atas pembangunan jalan Toll Medan- Binjai dan bahkan pihak- pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas obyek sengketa aquo, diharapkan Para Tergugat membuktikan kebenaran status kepemilikan hak atas tanah yang diklaim penerima ganti kerugian aquo pada persidangan pengadilan negeri Medan ini, dengan dasar sebagai berikut :
  - Bahwa sesuai Undang Undang RI No. 2 Tahun Tahun 2012 khususnya sesuai Pasal 38 Ayat (1) dan (2) yang menegaskan sebagai berikut :
    - Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan pada pengadilan negeri setempat;
    - Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;
    - Sedangkan Pasal 37 ayat (1) menegaskan, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama tiga puluh (30 ) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan ganti kerugian;
- 4.5. Bahwa mengingat Para Tergugat telah dikualifikasi melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah ditegaskan di atas, kiranya Majelis Hakim dapat menyatakan secara hukum, antara lain :

Hal. 13 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Menyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum atas hak-hak tanah para pihak yang mengiklaim penerima ganti kerugian yang telah ditetapkan Tergugat I dan Tergugat II, antara lain sebagai berikut :

NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurrozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (Alm)	212
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima	1.829
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258

Hal. 4 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345
17	77	Ponomin, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem CS	5.541
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>21.649</b>

2. Menyatakan sah dan berharga Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 An. Tengku Muimunah dan Surat pendukung lainnya, antara lain :

- **Surat Keterangan No.257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan;**
- Surat Perdamaian Pembagian Harta Pusaka Almarhum Sultan Ma'moen Al- Rasjid kepada anak- anak dan istrinya tertanggal 28 Pebruari 1925 yang salah satu isinya menyebutkan bahwa tanah aquo berupa **Grant Sultan No. 257 Tahun 1923** dan merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi hak milik Tengku Maimunah dan belum dibagi- bagikan kepada para ahli warisnya yang berhak atas tanah/ lahan aquo;

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terkena Pembangunan jalan Toll Medan- Binjai, antara lain : dari sebagian tanah Grant No.257 seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) terletak

Hal. 15 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 aquo----- 319,1 M2;
- Sebelah Utara dengan Tanah Grant 257 aquo -----334,1 M2;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/Yos Sudarso ---- 66,2 M2;
- Sebelah Timur dengan Rel KA Medan- Belawan----- 70,0 M2;

- 4.6. Bahwa menyatakan Penggugat adalah Pihak yang berhak memperoleh ganti kerugian atas pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai, di atas obyek sengketa dari Tergugat I (PPK Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai);
- 4.7. Bahwa disamping itu, Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sehubungan dengan tugas dan fungsinya sebagai struktur kelembagaan pemerintahan (*ex officio*) yang seyogianya sejak awal tidak memberikan rekomendasi ataupun keterangan yang tidak benar kepada Tergugat I s/d II atau setidaknya-tidaknya "*bersikap aktif*" untuk mencegah tindakan Para Tergugat dengan memberikan informasi yang benar dan apa adanya;
- 4.8. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat IV adalah, semisal: tidak menerbitkan Surat Keterangan bebas Sengketa atau hal-hal/ perbuatan lain yang berkekuatan meyakinkan kelengkapan data pihak- pihak yang menuntut ganti kerugian obyek sengketa aquo dari Para Tergugat, meskipun sesungguhnya sejarah kepemilikan hak atas tanah private Tengku Maimunah yang begitu luas tersebar, sudah tentu diketahui oleh publik Kota Medan khususnya, apalagi Tergugat IV selaku pejabat/ institusi Kelurahan yang wilayah tugasnya meliputi daerah obyek perkara;
- 4.9. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan Para Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum, maka secara **assesoir** Para Tergugat "**Tidak Layak Hak**" untuk memberlakukan pembayaran ganti kerugian pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai atas obyek sengketa aquo kepada pihak- pihak yang mengklaim alas hak yang menguasai areal atau menguasai alas hak berikut rencana pengalihan hak obyek perkara kepada Tergugat I dan/ ataupun hak- hak lain yang terbit daripadanya dengan cara- cara sebagaimana diuraikan pada dalil para penggugat di atas;
- 4.10. **Quod noon**, jika benar Para Tergugat telah bermusyawarah dan merencanakan pembayaran ganti kerugian kepada Pihak pihak yang

Hal. 16 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

mengklaim memiliki hak secara melawan hukum atas sebagian obyek pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai aquo serta menuntut hak-hak lain yang terbit daripadanya kepada Para Tergugat berikut rencana dan tindakan lanjut pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dimaksud, pantas dan beralasan hukum jika Penggugat dalam gugatan aquo melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian kepada pihak lain, adalah **tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum**;

4.11. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan di atas atau-pun pihak- pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk dihukum menyerahkan ganti kerugian Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai atas obyek sengketa aquo kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa gangguan dari pihak manapun;

### 5. Tuntutan Penggugat

5.1. Bahwa menurut Undang Undang RI No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana Pasal 42, ditegaskan bahwa dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud Pasal 37 dan 38, maka ganti kerugian dititipkan/konsinyasi di pengadilan Negeri setempat.

5.2. Bahwa Penitipan Ganti Kerugian (konsinyasi) selain dimaksud di atas, juga dilakukan terhadap :

- Pihak yang berhak menerima ganti rugi kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- Obyek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  1. Sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan;
  2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
  3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;

5.3. Bahwa berdasarkan ketentuan dan pengajuan gugatan sebagaimana ditegaskan di atas, maka kiranya Majelis Hakim dapat Menetapkan Penitipan ganti kerugian (konsinyasi) Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai atas obyek sengketa aquo untuk sementara hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

5.4. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat tidak hampa dan ada kekhawatiran berdasarkan sangkaan yang beralasan bahwa

Hal. 17 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Para Tergugat akan mengabaikan putusan pengadilan dan atau mengabaikan kepemilikan tanah aquo dan bukannya menyerahkan ganti kerugian Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai di atas obyek sengketa aquo kepada Penggugat, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini melakukan Putusan Provisi, sebagai berikut:

1. Menghukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslagh*) terhadap obyek perkara atas tanah seluas lebih kurang seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) pada sebagian tanah milik Penggugat selaku Ahli Waris Tengku Maimunah berupa **Grant Sultan No.257 Tahun 1923**, terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

- Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 319,1 M2;
- Sebelah Utara dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 334,1 M2;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/Yos Sudarso ----- 66,2 M2;
- Sebelah Timur dengan Rel KA Medan- Belawan ----- 70,0 M2;

2. Bahwa Tergugat I dihukum untuk Menitipkan atas Pembayaran Ganti Kerugian (konsinyasi) Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai di atas obyek sengketa aquo sejumlah Rp 95.000.000.000, (Sembilan puluh lima miliar rupiah lebih) ke Pengadilan Negeri (PN) Medan, untuk sementara hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

5.5. Bahwa agar putusan perkara ini nantinya dapat dilaksanakan, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,(*satu juta rupiah*)/hari setiap kelalaiannya memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan;

5.6. Bahwa untuk itu cukup alasan hukum bila Penggugat mohon agar putusan perkara aquo dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat (*uit voerbaar voorraad*);

Hal. 18 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

5.7. Bahwa selain hal di atas juga cukup alasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

### 6. Petitum

6.1. Berdasarkan dasar dan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri (PN) Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk menetapkan hari persidangan dan selanjutnya memanggil para pihak dan memberikan amar putusan sebagai berikut :

#### Dalam Provisi:

1. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini terhadap obyek perkara yakni sebagian obyek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai, atas tanah seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) pada sebagian tanah milik Penggugat selaku Ahli Waris Tengku Maimunah berupa **Grant Sultan No.257 Tahun 1923**, terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
2. Bahwa Tergugat I dan II dihukum untuk menipikan atas Pembayaran Ganti Kerugian (konsinyasi) Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai di atas obyek sengketa aquo sejumlah Rp 95.000.000.000, (Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih) ke Pengadilan Negeri (PN) Medan, untuk sementara hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah dari Tengku Maimunah;
3. Menyatakan tindakan Para Tergugat adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daads*);
4. Menyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum atas hak-hak tanah para pihak yang mengklaim penerima ganti kerugian yang telah ditetapkan Tergugat I dan Tergugat II, antara lain sebagai berikut :

Hal. 19 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (Alm)	212
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima	1.829
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345

Hal. 20 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
17	77	Ponomin, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem CS	5.541
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>21.649</b>

1. Sebaliknya menyatakan sah dan berharga Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 an. Tengku Muimunah serta dokumen/surat pendukung lainnya, antara lain:

- Surat Keterangan No.257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan;
- Surat Perdamaian Pembagian Harta Pusaka Almarhum Sultan Ma'moen Al- Rasjid kepada anak- anak dan istrinya tertanggal 28 Pebruari 1925 yang salah satu isinya menyebutkan bahwa tanah aquo berupa **Grant Sultan No. 257 Tahun 1923** dan merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi hak milik Tengku Maimunah dan belum dibagi- bagikan kepada para ahli warisnya yang berhak atas tanah/ lahan aquo;

2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum :

- A. Sita Jaminan (*conservatoir beslagh*) terhadap obyek perkara yakni sebagian obyek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai, atas tanah seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-*

Hal. 21 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) pada sebagian tanah milik Penggugat selaku Ahli Waris Tengku Maimunah berupa **Grant Sultan No.257 Tahun 1923**, terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan

Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

B. Penitipan atas Pembayaran Ganti Kerugian (konsinyasi) Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai di atas obyek sengketa aquo sejumlah Rp. 95.000.000.000, (Sembilan Puluh lima Miliar rupiah lebih) ke Pengadilan Negeri (PN) Medan;

3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terkena Pembangunan jalan Toll Medan-Binjai, antara lain : dari sebagian tanah Grant No.257 seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) dan latau dengan luas yang selayaknya yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 319,1 M2;
- Sebelah Utara dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 334,1 M2;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/Yos Sudarso ----- 66,2 M2;
- Sebelah Timur dengan Rel KA Medan- Belawan ----- 70,0 M2;

4. Bahwa menyatakan Penggugat adalah Pihak yang berhak memperoleh ganti kerugian atas pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai, di atas obyek sengketa sejumlah Rp 95.000.000.000, (Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih) dari Tergugat I (PPK Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai);

5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Tindakan Para Tergugat yang telah melakukan musyawarah untuk penyelesaian ganti kerugian kepada pihak- pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah aquo dan atau sebagai pemegang hak atau pihak yang ditunjuk dan atau yang diberikan kuasa untuk mengurus atas tanah yang diklaim selaku pemilik hak dimaksud;

6. Menyatakan semua hak- hak atas Tanah sehubungan dengan kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian

Hal. 22 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Tergugat I dan II kepada Pihak-pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik tanah a quo, adalah **tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum**;

7. Menghukum Para Tergugat atau-pun pihak- pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan ganti kerugian pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai atas obyek sengketa a quo kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa gangguan dari pihak manapun;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,(*satu juta rupiah*)/ hari, setiap kelalalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan atau diterima sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi dari Para Tergugat;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah dipanggil secara sah dan patut, dan para pihak hadir menghadap masing-masing kuasanya sebagaimana disebutkan di atas, kecuali Tergugat IV tidak hadir di persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Panggilan Sidang Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn tertanggal 14 Desember 2017, tanggal 5 Januari 2018, tanggal 11 Januari 2018 dan tanggal 19 Januari 2018, ternyata Tergugat IV telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dengan demikian, Tergugat IV dinyatakan tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan a quo adalah menyangkut ganti rugi mengenai proyek pemerintah dalam pembangunan jalan, yang menurut Pasal 13 ayat (1) Jo Pasal 14 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3

Hal. 23 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitinan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penyelesaiannya harus selesai paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara di register di Kepaniteraan Pengadilan, maka Majelis Hakim tidak menunjuk Mediator untuk menyelesaikan perkara kedua belah pihak dengan cara mediasi sebagaimana diamanatkan Perma Nomor 1 Tahun 2008 jo Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, namun demikian Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil dan bahkan Majelis Hakim mempersilahkan apabila dalam proses pemeriksaan berjalan, para pihak melakukan perdamaian;

Menimbang, bahwa sampai sebelum pembacaan putusan diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai perdamaian, maka pemeriksan perkara dilanjutkan secara litigasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya, yang masing-masing sebagai berikut:

### JAWABAN TERGUGAT I:

#### I. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa setelah dicermati Surat Gugatan Penggugat *a quo*, maka pada intinya dapat disimpulkan bahwa substansi perkara yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah dilatarbelakangi oleh:
  - Tindakan TERGUGAT I yang tidak melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat *a quo* atas objek tanah yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan, yang mana objek pengadaan tanah tersebut menurut klaim sepihak dari Penggugat *a quo* adalah miliknya sebagai ahli waris dan/atau kuasa ahli waris dari almarhum Tengku Maimunah pemilik Tanah Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 seluas 36 ha (hektar) (*Vide Gugatan halaman 6, 7 dan 8*);
  - Bahwa kegiatan Pengadaan Tanah untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai didasarkan pada peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah yang berlaku di Indonesia. Menurut Undang – Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU RI No. 2 Tahun 2012),

Hal. 24 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Medan hanya berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang terkait dengan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, dalam hal mengenai:

- 1) **Pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tidak sepatutnya dan keberatan atas bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dalam waktu 14 hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan** (Vide Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012 *juncto* Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);
- 2) **Penitipan Uang Ganti Kerugian atau Konsinyasi** (Vide Pasal 42 ayat 1 *juncto* Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Dengan demikian jelaslah bahwa Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili masalah “Penetapan tentang siapa pihak yang berhak mendapat ganti kerugian”;

- Bahwa oleh karena perbuatan yang terkait dengan penentuan siapa pihak yang berhak mendapat ganti kerugian dalam pelaksanaan kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai yang merupakan pembangunan untuk kepentingan umum, tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat keperdataan maka sesuai dengan asas pembagian kekuasaan mengadili, Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

### II. DALAM EKSEPSI LAIN :

#### A. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

- Bahwa dalam Posita Gugatannya, Pengguga *a quo* telah memperlakukan sejumlah pihak yang memiliki tanah di atas Grant Sultan No. 257 adalah pihak yang dasar kepemilikan tanahnya

Hal. 25 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

adalah meragukan dan/atau diperoleh secara melawan hukum, yaitu

1. Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung;
2. Kelvin Wong;
3. Zumiarni CS;
4. dr. Abdul Rahman Saragih;
5. Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi;
6. Drs. H. Zainuddin;
7. Ir. Marulitua Silitonga;
8. Nas Ibrahim;
9. Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (almarhum);
10. Ir. Dharma Bakti;
11. Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (almarhum);
12. Ir. Sarfuddin Toha;
13. Kantor PLN;
14. Djamaluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima;
15. Ahmad Fauzi Nasution/Menko-Info
16. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M);
17. Ponomin, Kuasa Waris dari Kassin Amirejo, Keminem Cs;
18. Sutrisno;
19. Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E);
20. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E).

**(vide Surat gugatan halaman 7-8);**

- Bahwa ternyata pihak-pihak tersebut diatas yang diklaim oleh Penggugat a quo bukti kepemilikannya telah diperoleh dengan cara melawan hukum, sama sekali tidak ikut digugat oleh Penggugat a quo;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain dalam Putusan MA No. 186/K/Pdt/1984 dan Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984, maka gugatan yang kurang pihak tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat a quo adalah tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*);

### **B. SURAT GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBELI);**

Hal. 26 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Objek Tanah yang diklaim kepemilikannya oleh Penggugat a quo tidak jelas dan pasti luas dan lokasi keberadaannya.**
  - Bahwa dalam Posita gugatannya, Penggugat a quo mengklaim bahwa tanah Grant Sultan No. 257 tersebut luasnya adalah sebesar 36 (tiga puluh enam) hektar dan yang terkena objek pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai adalah seluas 21.649 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) – (Vide Gugatan halaman 6);
  - Bahwa ternyata klaim Penggugat a quo bertentangan dengan Gugatan yang juga diajukannya dalam perkara lain yaitu Perkara Perdata Nomor: 443/Pdt.G/2017/PN.MDN tanggal 14 Agustus 2017. Dalam gugatan ini, Penggugat a quo menyatakan tanah Grant Sultan No. 257 luasnya 10 (sepuluh) hektar dan yang terkena tol seluas 18.750 M<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) – **(Vide Gugatan Perkara No. 443/Pdt.G/2017/PN.MDN tanggal 14 Agustus 2017);**
  - Bahwa dengan adanya perbedaan yang sangat signifikan atas luas objek tanah Grant Sultan 257 dimaksud dari **10 Hektar menjadi 36 Hektar** dan perbedaan luas tanah yang terkena pengadaan tanah Jalan Tol Medan – Binjai di lokasi Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan tersebut (dari 18.750 M<sup>2</sup> menjadi 21.649 M<sup>2</sup>) **telah menunjukkan fakta adanya ketidakjelasan dan ketidakkonsistenan** dari Penggugat a quo tentang berapa luas dan dimana sesungguhnya letak lokasi tanah Grant Sultan No. 257 yang diklaim sebagai milik Penggugat a quo dan diklaim oleh Penggugat terkena proyek Jalan Tol Medan – Binjai tersebut?. Hal ini jelas menunjukkan fakta hukum bahwa Penggugat a quo hanya menduga-duga saja atas keberadaan Grant Sultan No. 257 yang diklaim secara sepihak oleh Penggugat sebagai miliknya. Sedangkan pada kenyataannya di lokasi objek pengadaan tanah Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan tersebut telah dimiliki dan/atau dikuasai oleh masyarakat lain (diantaranya pihak-pihak yang telah disebutkan oleh Penggugat tersebut di atas) yang sebahagian telah diganti rugi dan bahkan telah ada yang dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Medan;

Hal. 27 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Bahwa sudah menjadi yurisprudensi dalam peradilan perdata apabila objek tanah tidak secara jelas dan pasti disebutkan letak dan luasnya dalam suatu gugatan, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan kabur dan tidak jelas sehingga dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979. Prinsip kejelasan tentang luas, batas dan letak tanah dalam gugatan juga dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 (*M. Yahya Harahap. 2013. Hukum Acara Perdata. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 449-451*);
- Bahwa oleh karena itu cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

### 2. Posita dan Petitum Surat Gugatan Saling Bertentangan (*Kontradiktif*);

- Bahwa apabila dicermati posita dan petitum gugatan para Penggugat ternyata terdapat pertentangan (*kontradiksi*) yaitu sebagai berikut :
  - a. Posita Penggugat pada pokoknya adalah mengenai **“tidak ditetapkannya Penggugat *a quo* sebagai pihak yang menerima Ganti Kerugian atas objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan yang terkena kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai ”**
  - b. Namun dalam petitumnya antara lain Penggugat telah meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum atas hak-hak tanah dari :
    1. Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung;
    2. Kelvin Wong;
    3. Zumiarni CS;
    4. dr. Abdul Rahman Saragih;
    5. Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi;

Hal. 28 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

6. Drs. H. Zainuddin;
7. Ir. Marufita Silitonga;
8. Nas Ibrahim;
9. Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (almarhum);
10. Ir. Dharma Bakti;
11. Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (almarhum);
12. Ir. Sarfuddin Toha;
13. Kantor PLN;
14. Djamaluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima;
15. Ahmad Fauzi Nasution/Menko-Info
16. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M);
17. Ponomini, Kuasa Waris dari Kassin Amirejo, Keminem Cs;
18. Sutrisno;
19. Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E);
20. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E);

dan meminta Majelis Hakim menyatakan yang sah dan berharga hanyalah Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 milik Penggugat *a quo*;

c. Petitum sebagaimana dimaksud jelas suatu kontradiksi karena berdasarkan posita, substansi perkara *a quo* bukan tentang sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan TERGUGAT I dan tergugat lainnya, melainkan sebagaimana posita adalah mengenai tindakan perbuatan melawan hukum dalam kaitannya dengan **penentuan dan penetapan pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Kota Medan sebagaimana diatur dalam UU RI No. 2 Tahun 2012.**

d. Selain itu, kontradiktifnya petitum tersebut juga jelas terlihat karena dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak melakukan gugatan kepemilikan terhadap seluruh pihak-pihak yang nyata memiliki dan/atau menguasai lahan tanah yang terkena pengadaan proyek Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan sehingga tidak dapat dibenarkan klaim secara sepihak oleh Penggugat

Hal. 29 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- tersebut yang hanya berdasarkan pada adanya Grant Sultan yang sebenarnya pada zaman sekarang ini dikaman menjadi bukti kuat kepemilikan hak atas tanah;
- e. Bahwa dengan adanya kontradiksi/pertentangan antara Posita dan Petitum dalam Gugatan *a quo* telah menyebabkan dilanggarnya prinsip kejelasan dalam pengajuan Gugatan menurut praktek peradilan perdata. Sehingga hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*obscur libel*);

Berdasarkan uraian diatas, maka cukup beralasan yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*).

**III. DALAM PROVISI:**

Bahwa atas Provisi Penggugat *a quo*, TERGUGAT I dengan tegas menolak tuntutan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek tanah karena tuntutan provisi dimaksud mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Objek Pengadaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan yang diklaim sepihak oleh Penggugat *a quo*, ternyata sedang menjadi objek perkara perdata lain yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Medan antara lain Perkara No. 443/Pdt.G/2017/PN.MDN tanggal 14 Agustus 2017 ;
- b. Tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut seharusnya juga ditujukan kepada pihak-pihak yang menguasai objek tanah pengadaan i.c. kepada 21 orang yang telah disebutkan oleh Penggugat *a quo* dan banyak pihak lainnya yang secara nyata menguasai tanah di lokasi dimaksud. Namun ternyata pihak-pihak tersebut tidak digugat oleh Penggugat dalam perkara ini. Dengan demikian secara yuridis, tuntutan Provisi yang dimintakan oleh Penggugat tidak relevan diajukan dalam perkara ini;
- c. Bahwa objek Tanah Pengadaan dalam perkara ini berkaitan dengan kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I) dalam rangka pelaksanaan kegiatan Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai yang mana termasuk sebagai

Hal. 30 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

salah satu proyek Strategis Nasional yang perlu diupayakan percepatan penyelesaiannya guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Presiden RI Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Oleh karena objek tanah yang dimintakan sita oleh Penggugat *a quo* berkaitan dengan "KEPENTINGAN UMUM" maka adalah cukup beralasan untuk menolak tuntutan PROVISI berupa *conservatoir beslag* yang diajukan oleh Penggugat *a quo* karena dapat menghambat kepentingan umum.

### IV. DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa dalam Pokok Perkara ini TERGUGAT I dengan tegas menyatakan bahwa selaku instansi yang memerlukan tanah pada kegiatan Pengadaan Tanah dalam rangka penyelesaian pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai yang merupakan salah satu proyek strategis nasional, TERGUGAT I telah melaksanakan kegiatan pengadaan tanah sesuai dengan UU RI Nomor 2 Tahun 2012, termasuk juga dalam proses pengadaan tanah yang berlokasi di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan, sehingga Jalan Tol Medan-Binjai saat ini sudah hampir selesai pembangunannya.
- Bahwa TERGUGAT I juga dengan **tegas membantah dalil Penggugat** yang menyatakan bahwa sejak awal TERGUGAT I telah mengetahui tanah yang terkena proyek Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai adalah milik Penggugat *a quo* yaitu dengan adanya Surat Keterangan No. 257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No. 257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan (**Vide Surat Gugatan halaman 10**).
- Bahwa berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi atas objek pengadaan tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia dan Tanjung Mulia Hilir yang tertuang dalam PETA BIDANG TANAH Pengadaan Jalan Tol Medan – Binjai dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia dan Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan, menunjukkan dengan jelas bahwa **Penggugat *a quo* tidak sebagai pihak yang berhak mendapat ganti kerugian di lokasi objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung**

Hal. 31 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

**Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai**

- Bahwa berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi atas objek pengadaan tanah di lokasi dimaksud, jelas menunjukkan bahwa tidak ditemukan adanya Tanah Grant Sultan baik Nomor 257 di atas objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan sebagaimana klaim sepihak dari Penggugat *a quo*;
- Bahwa menyangkut klaim penggugat yang mendasarkan pada : 1) Surat Keterangan No. 257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No. 257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan, dengan tegas **dibantah oleh TERGUGAT I** karena berdasarkan hasil rapat yang pernah dilaksanakan antara TERGUGAT I dengan pihak-pihak terkait (pihak berkompeten dari keturunan Kerajaan Sultan Deli dan juga pihak Kantor Pertanahan Kota Medan *in casu* TERGUGAT II) jelas ditemukan informasi oleh TERGUGAT I bahwa lokasi objek tanah yang terkena proyek Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia tersebut **tidak ada muncul tanah Grant Sultan di atasnya** dan **tidak mungkin Tengku Azan Khan (Penggugat a quo) yang lahir pada tahun 1950 mendapat hibah pada tahun 1964 (pada usia 14 tahun) karena Kesultanan Deli tidak pernah menghibahkan tanahnya kepada orang yang belum dewasa.** Sehingga surat tersebut yang dijadikan dalil oleh Penggugat *a quo*, tidak dapat diyakini kebenarannya; .
- Bahwa adapun dalil Penggugat *a quo* dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pihak-pihak yang memiliki bukti sebagai pemegang hak atas tanah di lokasi objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia dan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan alas haknya diperoleh dengan cara melawan hukum adalah **dalil Penggugat a quo yang tidak berdasarkan hukum dan hanya prasangka subjektif Penggugat sendiri**, karena faktanya sampai dengan saat ini tidak ada keputusan resmi baik dari pejabat yang berwenang maupun Putusan Pengadilan yang berwenang yang menyatakan dengan tegas bahwa para pemegang hak atas tanah dimaksud dan termasuk pihak-pihak yang selama ini secara nyata berada tinggal di lokasi objek pengadaan di Kelurahan Tanjung Mulia

Hal. 32 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Kecamatan Medan Deli Kota Medan adalah pihak-pihak yang memiliki, menguasai dan/atau menempati objek tanah secara tidak sah, Berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 744 /Pdt.G /2017 /PN.MDN;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara.

### **DALAM EKSEPSI LAIN:**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara;

### **DALAM PROVISI:**

- Menyatakan menolak Provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara;

### **JAWABAN TERGUGAT II:**

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

##### **a. Tentang Kompetensi Absolut:**

- Bahwa secara yuridis, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum khususnya untuk pembangunan jalan Tol Medan-Binjai sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
- Bahwa jika dicermati ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 terutama Pasal 38, Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Medan, hanya berwenang memeriksa dan mengadili sengketa dalam kegiatan pengadaan tanah apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak;

Hal. 33 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Bahwa oleh karena itu, jelaslah bahwa secara yuridis, Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan ini. Dan sesuai dengan asas pembagian kekuasaan kehakiman sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Jo Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia serta sesuai dengan prinsip hukum, yaitu apabila suatu perkara yang diajukan kepada hakim secara absolute tidak berwenang memeriksa perkara tersebut, maka secara ex officio hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut, sehingga cukup beralasan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Penggugat a quo;
- b. Gugatan Para Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Obscure Libels)
  - Bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena pada petitum gugatan Penggugat angka 7 halaman 15 yang berbunyi:  
Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terkena Pembangunan jalan Tol Medan-Binjai, antara lain: dari sebagian tanah Grant No. 257 seluas 21.649 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan/atau dengan luas yang selayaknya yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provisnsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - o Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 a quo ..... 319,1 M2;
    - o Sebelah Utara dengan Tanah grant 257 a quo .....334,1 M2;
    - o Sebelah Barat dengan Jalan Medan-Belawan/Yos Sudarso ..... 66,2 M2;
    - o Sebelah Timur dengan Rel KA Medan-Belawan ..... 70,0 M2;
  - Bahwa petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas berapa luas batas-batas letak tanah yang merupakan obyek perkara yang digugat oleh Penggugat. Penggugat hanya menyebutkan luas secara keseluruhan ayas tanah terpekerja serta hanya menyebutkan seluas yang pantas sebagai bagian obyek pembangunan jalan tol Medan-Binjai dan Penggugat juga tidak menguasai lahan tanah yang terkena proyek pengadaan tanah jalan tol Medan-Binjai;
- c. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Hal. 34 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) halaman 15. Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Tindakan Para tergugat yang telah melakukan untuk melakukan musyawarah untuk penyelesaian ganti kerugian kepada pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah a quo dan atau sebagai pemegang hak atau pihak yang ditunjuk dan atau yang diberikan kuasa untuk mengurus atas tanah yang diklaim selaku pemilik hak dimaksud;
- Bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat, Penggugat mengetahui dan menyadari secara fisik atas bidang tanah yang digugat Penggugat ada pihak-pihak lain yang juga menyetakan hak atas obyek perkara a quo dan pihak-pihak lain yang juga menguasai secara fisik tanah obyek perkara, namun oleh Penggugat tidak ikut dalam perkara a quo;
- Bahwa berdasarkan kegiatan pendataan, inventarisasi dan identifikasi atas obyek pengadaan tanah serta penguasaan dan/atau pemilikan atas tanah yang terkena PEMBANGUNAN JALAN Tol Medan-Binjai diperoleh data-data resmi yang menunjukkan bahwa pihak yang berhak adalah pemegang hak atas tanah (Sertifikat) maupun pihak yang langsung berada/bertempat tinggal di lokasi obyek tanah pengadaan, yang antara lain: Budiarto, Amat Aminu, Nimrod Hutahaean, Sukijung, Husainy, Muller Pakpahan, Instansi TNI-AL dan sekitar 300 orang/KK lainnya;
- Bahwa dengan tidak turut digugatnya Budiarto, Amat Aminu, Nimrod Hutahaean, Sukijung, Husainy, Muller Pakpahan, Instansi TNI-AL dan sekitar 300 orang/KK lainnya, maka gugatan Penggugat jelaslah kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

### d. Gugatan Error In Objectio

- Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) halaman 15 yang antara lain:

Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terkena Pembangunan jalan Tol Medan-Binjai, antara lain: dari sebagian tanah Grant No. 257 seluas 21.649 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan/atau dengan luas yang selayaknya yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provisnsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

*Hal. 35 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 a quo ..... 319,1 M2;
- o Sebelah Utara dengan Tanah grant 257 a quo ..... 334,1 M2;
- o Sebelah Barat dengan Jalan Medan-Belawan/Yos Sudarso ..... 66,2 M2;
- o Sebelah Timur dengan Rel KA Medan-Belawan ..... 70,0 M2;

- Bahwa gugatan Penggugat Penggugat error in objectio karena luas dan batas-batas obyek sengketa serta bukti alas hak yang dijadikan dasar mengajukan gugatan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sehingga obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat sebagaimana pada surat gugatannya bukanlah yang dikuasai oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tersebut Error in Objectio;

## JAWABAN TERGUGAT III:

### I. DALAM EKSEPSI

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

- Bahwa tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas, status kepemilikan, serta obyek perkara yang digugat oleh Penggugat;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah yang merupakan obyek perkara yang digugat oleh Penggugat. Penggugat hanya menyebutkan luas secara keseluruhan atas tanah terperkara;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah ***Obscuur Libel*** dan untuk mendukung argumen Tergugat III diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986**, yang amat pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
  - “**Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima**”;

#### 2. Gugatan Penggugat Prematur Mengikutkan Turut Tergugat Sebagai Pihak

Hal. 36 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Bahwa tindakan Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat III dalam perkara a quo adalah prematur sebab Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan Hukum, yang telah Tergugat

III (Ic. Kantor Pertanahan Kota Medan) langgar,

dikarenakan terhadap objek gugatan a quo juga belum ada produk hukum/sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III dan oleh karenanya mohon kepada Majelis untuk menolak gugatan Penggugat;

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

### Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara :

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dali-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Surat Pengangkatan Drs. Tengku Azan selaku Zuriat Sultan Ma"mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, sebagai Sultan Muda Deli oleh Ir. Datuq Syariful Asas Haberham, Datuq Sri Setia Indera Diraja Wazir Sultan Deli/Datuq XII Kota Tertanggal 28 Januari 1992. Surat ini ditembuskan Datuq Empat (4) Suku Kesultanan Deli, antara lain kepada Yth. Datuq Sukapiring, Datuq Kampung Baru, dan Datuq Sunggal, diberi tanda----- P-1;
2. Foto Copy Surat Perdamaian Ahli Waris Sultan Ma"mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX, Tertanggal 28 Februari 1928 yang pada halaman 4 (empat) baris ke sebelas (11) yang salah satu penentu atas Harta Pusaka Tengku Maimunah berupa Grant No. 255, 256, 257, 258, dan 259 ddo 14 April 1924 di Tandjong Moelia, diberi tanda -----P-2;

Hal. 37 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto Copy Salinan Penetapan Pengadilan Agama (PA) Medan No. 236/PEN/1990/PA.MDN, tertanggal 12 April 1990 M bertepatan tanggal 16 Ramadhan 1410 H. Penetapan ini mengabulkan Permohonan Pemohon secara hukum selaku salah seorang Zuriat/Keturunan dari Almarhum Sultan Ma'mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli IX , diberi tanda ----- P-3;
- 3.a. Foto Copy Salinan Penetapan Pengadilan Agama Medan No. 185/1981 pada Hari Kamis, 23 April 1981 M dan bertepatan dengan Tanggal 18 Jumadil Akhir 1401 H tentang Penetapan Ahli Waris Tengku Ain Al- Rasyid yang meninggal pada 8 Agustus 1979. Bahwa Azan Khan (ic. Penggugat) adalah anak ke- 10 dari sebelas (11) anak sebagai ahli waris Tengku Ain Al Rasyid, diberi tanda ----- P-3a;
- 3.b. Foto Copy Salinan Penetapan Pengadilan Agama Medan No. 258/1981 pada Hari Rabu, 10 Juni April 1981 M dan bertepatan dengan Tanggal 07 Rajab 1401 H tentang Penetapan Ahli Waris Tengku Harun Al- Rasyid yang meninggal pada 22 Agustus 1958. Bahwa Tengku Ain Al- Rasyid sebagai ayah kandung dari Azan Khan (ic. Penggugat) adalah anak tertua dan ahli waris Tengku Harun Al Rasyid. Tengku Ain Al- Rasyid adalah salah satu ahli waris dari 16 anak dan ahli waris dari Tengku Harun Al- Rasyid, diberi tanda ----- P-3.b;
- 3.c. Foto Copy Salinan Penetapan Pengadilan Agama Medan No. PA.b/1/PEN/600/1984 pada Hari Kamis, 19 Juli 1984 M dan bertepatan dengan Tanggal 20 Syawal 1404 H tentang Penetapan Ahli Waris Tengku M. Dalik yang meninggal Tahun 1946, anak dari Sultan Ma'mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX dan Istrinya Tengku Maimunah. Tengku Harus Al- Rasyid sebagaimana Petitum No. 3 bagian C, menjelaskan sebagai ahli waris TM. Dalik dari Saudara Laki- laki dan perempuan se- ayah sebagai asabah, diberi tanda ----- P-3.c;
4. Foto Copy Peta Situasi Tanah dengan melakukan Pengukuran ulang Tertanggal 19 Maret 2017 atas Tanah Tegku Maimunah, Istri Sultan Ma'mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli X atas tanah Grant Sultan No. 254, 255, 256, 257, 258, dan 259 150 Hektar di Tanjung Mulia/ dan Tanjung Mulia Hilir.Peta ini diukur dan digambar oleh Datuq Indra Syafri dan diketahui

Hal. 38 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

oleh Drs. T. Azan Khan, M.Sc selaku Zuriat Sultan Ma'mun Al- Rasyid, diberi tanda ..... P-4;

5. Foto Copy Surat Keterangan No.257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan, diberi tanda .....P-5;
6. Foto Copy Surat Grant Sultan No.257 An. Tengku Maimunah, Terbit Tertanggal 14 April 1924 yang ditandatangani langsung oleh Sultan Deli X yang luasnya 250 x 400 Meter. Terlampir Peta Situasi Tanah Grant dimaksud disertai batas- batasnya, diberi tanda .....P-6;
7. Foto copy terjemahan Grant Sultan No.257 sebagaimana point 6 di atas (P-6) dan yang dibuat oleh H. Ridwan Munteh tertanggal 10 Juni 2013, diberi tanda ..... P -7;
8. Foto Copy Surat Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Jakarta tentang Berita Acara Pelaksanaan Gelar Kasus No.SG/BAHGP/DV/2011; Obyek Tanah Seluas 150 Hektar di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Tertanggal 16 Juni 2011. Gelar dipimpin langsung Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Drs Aryanto Sutadi,MH,MSc an. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dihadiri 26 pihak yang berkepentingan langsung atas obyek tanah aquo. Dari gelar tersebut disimpulkan sebagai berikut:

- Berdasarkan Surat Dirjen Agraria No.593.722/4373/692 Tanggal 07 Nopember 1982 telah memberi petunjuk kepada Gubernur dan Direktorat Agraria Provsu, antara lain : **a). Permasalahan Tanah seluas lebih kurang 140 Hektar di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir dibatasi antara penggarap dengan pemegang haknya;b) Dari hasil penelitian ternyata penerbitan 16 SHM atas tanah dimaksud menurut prosedur konversi terdapat cacat juridis yaitu:**

1. Bukti kepemilikan dari masing- masing pemilik sertifikat sebagai peganti Grant Sultan diragukan keabsahannya;
2. Atas persil-persil yang diterbitkan SHM tidak pernah diadakan pengukuran;
3. Penerbitan Sejumlah SHM tersebut tidak ditempuh pengurusan sebagaimana mestinya.

- Bahwa sekiranya SHM tersebut dapat dibatalkan, maka status tanahnya kembali kepada status semula yakni Grant Sultan, sebab

Hal. 39 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

~~dari hasil penelitian ternyata tidak ditemukan untuk menyatakan tanah~~  
~~berdasarkan medertan negara~~

9. Foto copy Surat Tugas Mengutip Sewa dari Tengkoie Amiroedin, Kuasa Ahli Waris Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah kepada tiga orang: **Mohd Jahja, Ismail, dan Rejowinangom** yang ditugaskan mengutip sewa kepada masyarakat yang tinggal di lokasi obyek sengketa dan. Kepada Para Pengutip sewa diwajibkan membuat daftar nama-nama yang menyewa tanah tersebut. Surat ini dibuat di Medan, Tanggal 20 April 1948 dengan materai Rp 25 yang dinezegelen M. Hutapea sebagai Petugas Kantor Pos Medan, diberi tanda ..... P-9;
10. Foto Copy Peta Lapangan atas Tanah Milik Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah, Sultan Deli X atas tanah 150 Hektar di Tanjung Mulia. Peta ini dibuat/diukur oleh J. Lumbantobing, Ditandatangani Ngatiman, Penghulu Kampung Tanjung Mulia, dan Anwar Rasyid selaku Kepala Kantor Agraria Deli Serdang Tertanggal 8 Agustus 1960. Dari Peta ini terlihat posisi Grant Sultan No. 257 yang berada di bagian kiri/barat Peta ini, diberi tanda ----- P-10;
11. Foto Copy penyesuaian Grant Sultan No. 257 yang didudukan pada Peta Lapangan atas Tanah Milik Sultan Amaluddin Sani Perkasa Alamsyah, Sultan Deli X atas tanah 150 Hektar di Tanjung Mulia. Peta ini dibuat/diukur oleh J. Lumbantobing, Ditandatangani Ngatiman, Penghulu Kampung Tanjung Mulia, dan Anwar Rasyid selaku Kepala Kantor Agraria Deli Serdang Tertanggal 8 Agustus 1960. Dari Peta ini terlihat posisi Grant Sultan No. 257 yang berada di bagian kiri/barat Peta asal ini, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Situasi Obyek sengketa Grant Sultan No. 257 yang dilihat berdasarkan gambar satelit. Lihat dan perhatikan di sebelah kiri tengah foto satelit aquo, diberi tanda ..... P-12;
13. Foto copy Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Jalan Toll Medan- Binjai Tertanggal Desember 2016 yang ditandatangani Wahyu Danil, S.ST,MH, Ketua Satgas A. Pada Peta ini yang berlokasi di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir dan di dalamnya terdapat 21 warga/pihak yang diklam Satgas A sebagai menerima ganti kerugian Toll di obyek sengketa, diberi tanda ----- P-13;
14. Foto copy Perjanjian Kerjasama Para Ahli Waris Tengku Maimunah, Istri Sultan Ma"mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX, selaku Pemilik lahan di atas Grant No. 257 Tahun 1924, antara Penggugat (ic. Azan Khan) dengan Tengku Isywari (Kuasa dari Keturunan Tengku Perdana Meneteri

Hal. 40 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Hurun Al- Rasyid dan Tengku Awaluddin Taufiq selaku Kuasa Para Ahli Waris T. Maimunah dari keturunan Sultan Amaluddin Sanji Perkasa Alamsyah, Sultan Deli X, diberi tanda ----- P-14;
15. Foto copy Surat dari Drs. Tengku Azan Khan selaku Zuriat Sultan Ma”mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX telah membuat Surat Tertanggal 22 Oktober 2015 kepada BPN Medan. Surat tersebut memohon penjelasan soal klarifikasi tentang Grant Sultan khususnya No. 257 Tahun 1924 an. T. Maimunah . Surat ini telah diterima BPN berdasarkan Agenda No. 3952 Tertanggal 02 Nopember 2015, diberi tanda ----- P-15;
16. Foto copy Surat Susulan pada Bulan April 2016 dari **Kantor R & Partners, Lawyer and Legal Consulting**, selaku Penerima Kuasa dari Drs. Tengku Azan Khan selaku Zuriat Sultan Ma”mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX telah membuat Surat Tertanggal 22 Oktober 2015 kepada BPN Medan. Surat tersebut memohon penjelasan soal klarifikasi tentang Grant Sultan khususnya No. 257 Tahun 1924 an. T. Maimunah . Surat ini telah diterima BPN berdasarkan Agenda No. 1995 Tertanggal 01 Juni 2016. Namun kedua surat ini tidak mendapat tanggapan dari BPN Medan, diberi tanda ----- P-16;
17. Foto copy Surat Tertanggal 17 Januari 2017 dari **Kantor R & Partners, Lawyer and Legal Consulting**, selaku penerima kuasa Penggugat (ic. Drs. Tengku Azan Khan) kepada PUPR/PPK Toll Medan- Binjai (ic. Tergugat I) dan Kantor Kementerian Agraria dan BPN Sumut selaku Tim Satgas Ganti Rugi Toll Medan- Binjai (ic. Tergugat II). Prihal : Penyelesaian Ganti Rugi Atas Tanah Grant No. 257. Surat ini telah diterima PUPR/PPK Toll Tertanggal 13 Pebruari 2017 dan juga telah diterima BPN Sumut dengan Nomor Agenda 462 Tertanggal 30 Juni 2017, diberi tanda ----- P-17;
18. Foto Copy Surat Keputusan Gubernur Sumatera Utara No. 188.44/ 292/ KPTS/ 2017 Tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai Provinsi Sumatera Utara, ditetapkan di Medan Pada Tanggal 15 Juni 2017, ditandatangani Tengku Erry Nuradi selaku Gubernur Sumatera Utara. Penetapan lokasi di dua (2) Wilayah Kab. Deli Serdang dan Kota Medan, antara lain :

1. Kab Deli Serdang di tiga (3) lokasi, antara lain :
  - Desa Muliorejo Kecamatan Sunggal,
  - Desa Tanjung Gusta Kecamatan Sunggal,
  - Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli
2. Kota Medan di dua (2) lokasi, antara lain :

Hal. 41 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

:- Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan-Deli, P-18;  
diberi tanda

19. Foto copy Surat Keputusan PUPR No. 664/ KPTS/M/2014 Tentang Pengangkatan Atasan/ Pembantu Atasan/Atasan Langsung Pejabat Perbendaharaan dan Pejabat Satuan Kerja di Lingkungan PUPR. Dalam Lampiran SK ini disebutkan PPK Toll Medan- Binjai. Surat ini dibuat tertanggal 31 Desember 2014 yang ditandatangani M. Basuki Hadimuljono selaku Meneteri PUPR, diberi tanda -----P-19;
20. Foto Copy Pengadaan Tanah Jalan Toll Medan – Binjai dan situasi tanah Grant Sultan No. 254, 257, 258, dan Grant Sultan No. 264 dari BPN Sumut Tertanggal 11 Juli 2017 atas obyek tanah terkena ganti Kerugian atas pengadaan Pembangunan Toll Medan- Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia/Tanjung Mulia Hilir/Mabar Hilir, Kecamatan Medan- Deli, Kota Medan. Peta Situasi ini diukur/digambar kembali Tertanggal 19 Maret 2017 oleh Dt. Indra Syafri dan Diketahui oleh Drs. Tengku Azan Khan, MSc selaku Sultan Muda Deli dan Zuriat Sultan Ma”mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli IX. Peta Situasi ini sebanding dengan bukti **P-4**. Surat asli BPN Sumut ini yang aslinya berada pada Tergugat II (BPN Sumut), diberi tanda -- P-20;
21. Foto Copy Kliping Koran “Media 24 Jam” terbitan Medan, Senin Tertanggal 02 Oktober 2017 dengan judul: “Pembebasan Lahan Toll Medan-Binjai: Penggarap Minta Jatah 70 Persen, Pemilik Tanah Menolak“. Berita ini hanya membahas tentang pembahasan harga antara Penggarap dengan Pemilik SHM “Bodong”, sedangkan Para Penggugat sebagai Pemilik tanah sesungguhnya berdasarkan Tanah adat privat berupa Grant Sultan No. 257 justru tidak ikut dipersoalkan (mengabaikan keberadaan dan kekuatan kepemilikan para penggugat) sebagaimana dimaksud Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Jawaban atas gugatan penggugat, diberi tanda ---- P-21;
22. Foto Copy Kliping Koran Harian “Medan Bisnis” terbitan Medan, Sabtu Tertanggal 30 September 2017 dengan judul: “Penggarap dan Pemilik Tanah Belum Deal: Toll Medan- Binjai Terhambat“. Berita koran ini baru menyebutkan adanya Grant Sultan, selain adanya Penggarap dengan Pemilik SHM. Kliping koran ini membahas pertikaian harga ganti kerugian obyek tanah antara Penggarap dan Pemilik SHM, sebagaimana **Bukti Kliping Koran P-21**. Pemberitaan ini sengaja ditampilkan untuk mendukung upaya para “manipulator” ganti rugi dan sesungguhnya harga ganti rugi

Hal. 42 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- penggaran berupa Bangunan dan tanaman telah ditatapkan, sedangkan harga pemilik tanah (SPM atau Pemilik Grant) sudah ditentukan sesuai harga pasar dan berdasarkan NJOP setempat, diberi tanda----- P-22;
23. Foto Copy Kliping Koran Harian Analisa terbitan Medan Tertanggal 30 September 2016 dengan judul "Toll Medan- Binjai Terkendala Pembebasan lahan. pada isi berita alinea ke-6, Kepala Balai Pelaksana Jalan Nasional - Paul Siahaan menegaskan bahwa Toll Medan-Binjai masih terkendala pembebasan lahan, meskipun pembebasannya sudah mencapai 99 persen. Kendala tersebut berada di daerah Tanjung Mulia. Ditargetkan selesai Tahun 2017, diberi tanda----- P-23;
24. Foto Copy Kliping Koran Harian Sinar Indonesia Baru terbitan Medan Tertanggal 09 September 2017 dengan judul berita: " Properti dan Tanah Dihargai Murah, Warga Tuntut Ganti Rugi ke Pengadilan. Intinya berita tersebut sebagaimana disampaikan Fainir Sitompul selaku Satker/PPK Pembangunan Toll Medan- Tebing menjelaskan, tercatat enam bidang tanah dalam kondisi stanvas, tanah tersebut diduduki masyarakat, tetapi pemilik sertifikatnya orang lain dan tidak muncul. Lahan tersebut telah diduduki 500 Kepala Keluarga (KK), diberi tanda-----P-24;
25. Foto Copy Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri (PN) Medan No.13/Pdt.P.Cons/2017/PN. Mdn, ditetapkan pada Hari Jum"at Tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. Marsuddin Nainggolan,SH.,MH selaku Ketua Pengadilan Negeri (PN) Medan. Salah satu amar penetapan ini, menyatakan sah dan menerima penitipan uang ganti kerugian Rp 19.086.546.373, (*sembilan belas miliar delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh tiga rupiah*) atas bidang tanah persil 75 seluas ± 4.298 M2 (*empat ribu dua ratus sembilan puluh delapan meter-persegi*). **Catatan :** Justru penitipan ganti kerugian atas pihak dan atau lahan yang dikonsinyasi hanya khusus persil No. 75, sedangkan obyek sengketa aquo yang terkenal Toll sebagaimana gugatan aquo adalah sejumlah 22 persil ( salah satu Persil 75 sebagaimana Konsinyasi aquo) dengan total luas lahan terkena ganti kerugian sejumlah 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) yang total ganti kerugian yang telah dikonsinyasi sejumlah Rp 95.000.000.000, (*Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih*), diberi tanda ----- P-25;
26. Foto Copy Gugatan Ahli Waris Tengku Maimunah di atas Obyek Sengketa Persil No. 66 A, 66 B dan Persil 67 sebagaimana Reg. Perkara No,

Hal. 43 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 443/Pdt.G/2017/PN Mdn, tertanggal 14 Agustus 2017, diberi tanda -----P-26;
- 27. Foto Copy Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri Medan No. 11/Pdt.P.Cons/2017/PN Mdn, ditetapkan pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. Marsudin Nainggolan, S.H.,M.H., selaku Ketua Pengadilan Negeri Medan, diberi tanda ----- P-27;
- 28. Foto Copy Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri Medan No. 12/Pdt.P.Cons/2017/PN Mdn, ditetapkabn pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. Marsudin Nainggolan, S.H.,M.H., selaku Ketua Pengadilan Negeri Medan, diberi tanda ----- P-28

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan yang asli, dan ternyata cocok serta telah dibubuhi materai yang secukupnya, sehingga dengan demikian, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah di persidangan, kecuali bukti P-3c, P-7, P-9, P-11, P-12, P-17, P-18, P-19 dan P-20 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi di persidangan::

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy sebagai berikut:

- 1. Fotocopy Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 664/KPTS/M/2014 tanggal 31 Desember 2014 tentang Pengangkatan Atasan/Pembantu Atasan/Atasan Langsung Pejabat Perbendaharaan, Dan Pejabat Perbendaharaan Satuan Kerja Di Lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, diberi tanda ----- T.I-1;
- 2. Fotocopy Penetapan Lokasi Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai Provinsi Sumatera Utara, diberi tanda ----- T.I-2;
- 3. Fotocopy Peta Bidang Tanah Pengadaan Tanah Jalan Tol Medan-Binjai untuk Persil No. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70A, 70B, 71A, 71B, 72A, 72B, 73, 74, 75, 76, 78A, 78B, 78C, diberi tanda -----T.I-3;
- 4. Fotocopy Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, diberi tanda ----- T.I-4;
- 5. Fotocopy Validasi Pemerian Gantgi Kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor: 92/BA-PT-12/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017 oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provisnis Sumatera Utara, diberi tanda ----- T.I-5;

Hal. 44 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



6. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 408/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Yusnah Lubis, diberi tanda -- T.I-6;
7. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 409/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Kelvin Wong, diberi tanda ----- T.I-7;
8. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 410/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Zumiarni, diberi tanda ----- T.I-8;
9. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 479/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Dr. Abdul Rachman S, diberi tanda ---  
 ..... T.I-9;
10. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 411/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Ir. Maulana Fahrurrozi, diberi tanda ---  
 ..... T.I-10;
11. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 412/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Drs. H. Zainuddin, diberi tanda -----  
 ..... T.I-11;
12. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 413/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Marulitua Silitonga, diberi tanda -----  
 ..... T.I-12;
13. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 414/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Ir. Dwi Andika, diberi tanda -- T.I-13;
14. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 415/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Darma Bakti, diberi tanda----- T.I-14;
15. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 416/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Hru Indarto, diberi tanda -----T.I-15;
16. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 417/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Ir. H. Saefuddin Toha, diberi tanda ---  
 ..... T.I-16;
17. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 418/UGR/XI/015415/06 tanggal 29 Nopember 2017 atas nama Sutrisno, diberi tanda ----- T.I-17;
18. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 103/UGR/XI/015415/06 tanggal 17 Nopember 2017 atas nama Suhardiman Tjitra, diberi tanda -----  
 ..... T.I-18;
19. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 491/UGR/XI/015415/06 tanggal 19 Desember 2017 atas nama Suhardiman Tjitra, diberi tanda -----  
 ..... T.I-9;

Hal. 45 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- 20. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 493/UGR/XI/015415/06 tanggal 19 Desember 2017 atas nama SuHardiman Tjitra, diberi tanda ..... T.I-20;
- 21. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 494/UGR/XI/015415/06 tanggal 19 Desember 2017 atas nama SuUhardiman Tjitra, diberi tanda ----- ..... T.I-21;
- 22. Fotocopy Valiudasi Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Nomor: 117BA-PT-12/XII/2017 tanggal 15 Desember 2017, diberi tanda ----- T.I-22;
- 23. Fotocopy Kuitansi/Bukti Pembayaran Nomor: 12/UGR/XI/015415/06 tanggal 23 Januari 2018 atas nama Drs. Djamaluddin Tahari, diberi tanda ----- T.I-23;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut diatas tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai perkara a quo, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 2 Pebruari 2018, yang hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan tertanggal 2 April 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat III mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 12 Pebruari 2018, sengakan Tergugat I mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 19 Pebruari 2018 dan Tergugat III tidak mengajukan Kesimpulan;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI:**

*Hal. 46 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT I:

## I. DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan alasan sebagai berikut:

➤ Bahwa setelah dicermati Surat Gugatan Penggugat *a quo*, maka pada intinya dapat disimpulkan bahwa substansi perkara yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah dilatarbelakangi oleh:

- Tindakan TERGUGAT I yang tidak melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat *a quo* atas objek tanah yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan, yang mana objek pengadaan tanah tersebut menurut klaim sepihak dari Penggugat *a quo* adalah miliknya sebagai ahli waris dan/atau kuasa ahli waris dari almarhum Tengku Maimunah pemilik Tanah Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 seluas 36 ha (hektar) (*Vide Gugatan halaman 6, 7 dan 8*);

➤ Bahwa kegiatan Pengadaan Tanah untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai didasarkan pada peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah yang berlaku di Indonesia. Menurut Undang – Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU RI No. 2 Tahun 2012), Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Medan hanya berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang terkait dengan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, dalam hal mengenai:

- 1) ***Pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tidak sepakat dan keberatan atas bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dalam waktu 14 hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan*** (*Vide Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012 juncto Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke*

Hal. 47 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);  
2) **Penitipan Uang Ganti Kerugian atau Konsinyasi** (Vide Pasal 42 ayat 1 *juncto* Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum);

Dengan demikian jelaslah bahwa Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili masalah “Penetapan tentang siapa pihak yang berhak mendapat ganti kerugian”;

- Bahwa oleh karena perbuatan yang terkait dengan penentuan siapa pihak yang berhak mendapat ganti kerugian dalam pelaksanaan kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai yang merupakan pembangunan untuk kepentingan umum, tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat keperdataan maka sesuai dengan asas pembagian kekuasaan mengadili, Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

### II. DALAM EKSEPSI LAIN :

#### A. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

- Bahwa dalam Posita Gugatannya, Pengguga *a quo* telah memperlmasalahkan sejumlah pihak yang memiliki tanah di atas Grant Sultan No. 257 adalah pihak yang dasar kepemilikan tanahnya adalah meragukan dan/atau diperoleh secara melawan hukum, yaitu antara lain :

1. Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung;
2. Kelvin Wong;
3. Zumiarni CS;
4. dr. Abdul Rahman Saragih;
5. Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurrozi;
6. Drs. H. Zainuddin;
7. Ir. Marulitua Silitonga;
8. Nas Ibrahim;
9. Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (almarhum);

Hal. 48 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- 10. Ir. Dharma Bakti;
- 11. Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (almarhum);
- 12. Ir. Sarfuddin Toha;
- 13. Kantor PLN;
- 14. Djamaluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima;
- 15. Ahmad Fauzi Nasution/Menko-Info
- 16. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M);
- 17. Ponomin, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem Cs;
- 18. Sutrisno;
- 19. Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E);
- 20. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E).

(vide Surat gugatan halaman 7-8);

- Bahwa ternyata pihak-pihak tersebut diatas yang diklaim oleh Penggugat a quo bukti kepemilikannya telah diperoleh dengan cara melawan hukum, sama sekali tidak ikut digugat oleh Penggugat a quo;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain dalam Putusan MA No. 186/K/Pdt/1984 dan Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984, maka gugatan yang kurang pihak tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat a quo adalah tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*);

### B. SURAT GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

#### 1. Objek Tanah yang diklaim kepemilikannya oleh Penggugat a quo tidak jelas dan pasti luas dan lokasi keberadaannya;

- Bahwa dalam Posita gugatannya, Penggugat a quo mengklaim bahwa tanah Grant Sultan No. 257 tersebut luasnya adalah sebesar 36 (tiga puluh enam) hektar dan yang terkena objek pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai adalah seluas 21.649 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) – (Vide Gugatan halaman 6);
- Bahwa ternyata klaim Penggugat a quo bertentangan dengan Gugatan yang juga diajukannya dalam perkara lain yaitu Perkara Perdata Nomor: 443/Pdt.G/2017/PN.MDN tanggal 14 Agustus

Hal. 49 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

2017. Dalam gugatan ini, Penggugat *a quo* menyatakan tanah Grant Sultan No. 257 luasnya 919 (sepuluh) hektar dan yang terkena tol seluas 18.750 M<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) – (***Vide Gugatan Perkara No. 443/Pdt.G/2017/PN.MDN tanggal 14 Agustus 2017***);

- Bahwa dengan adanya perbedaan yang sangat signifikan atas luas objek tanah Grant Sultan 257 dimaksud dari **10 Hektar menjadi 36 Hektar** dan perbedaan luas tanah yang terkena pengadaan tanah Jalan Tol Medan – Binjai di lokasi Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan tersebut (dari 18.750 M<sup>2</sup> menjadi 21.649 M<sup>2</sup>) **telah menunjukkan fakta adanya ketidakjelasan dan ketidakkonsistenan** dari Penggugat *a quo* tentang berapa luas dan dimana sesungguhnya letak lokasi tanah Grant Sultan No. 257 yang diklaim sebagai milik Penggugat *a quo* dan diklaim oleh Penggugat terkena proyek Jalan Tol Medan – Binjai tersebut?. Hal ini jelas menunjukkan fakta hukum bahwa Penggugat *a quo* hanya menduga-duga saja atas keberadaan Grant Sultan No. 257 yang diklaim secara sepihak oleh Penggugat sebagai miliknya. Sedangkan pada kenyataannya di lokasi objek pengadaan tanah Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan tersebut telah dimiliki dan/atau dikuasai oleh masyarakat lain (diantaranya pihak-pihak yang telah disebutkan oleh Penggugat tersebut di atas) yang sebahagian telah diganti rugi dan bahkan telah ada yang dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri Medan;
- Bahwa sudah menjadi yurisprudensi dalam peradilan perdata, apabila objek tanah tidak secara jelas dan pasti disebutkan letak dan luasnya dalam suatu gugatan, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan kabur dan tidak jelas sehingga dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979. Prinsip kejelasan tentang luas, batas dan letak tanah dalam gugatan juga dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 (*M.*

Hal. 50 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Yahya Harahan, 2013, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 449-451),

- Bahwa oleh karena itu cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

### 2. Posita dan Petitum Surat Gugatan Saling Bertentangan (Kontradiktif);

- Bahwa apabila dicermati posita dan petitum gugatan para Penggugat ternyata terdapat pertentangan (kontradiksi) yaitu sebagai berikut :

a. Posita Penggugat pada pokoknya adalah mengenai **“tidak ditetapkannya Penggugat *a quo* sebagai pihak yang menerima Ganti Kerugian atas objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan yang terkena kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai ”**

b. Namun dalam petitumnya antara lain Penggugat telah meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum atas hak-hak tanah dari :

1. Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung;
2. Kelvin Wong;
3. Zumiarni CS;
4. dr. Abdul Rahman Saragih;
5. Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurrozi;
6. Drs. H. Zainuddin;
7. Ir. Marulitua Silitonga;
8. Nas Ibrahim;
9. Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (almarhum);
10. Ir. Dharma Bakti;
11. Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (almarhum);
12. Ir. Sarfuddin Toha;
13. Kantor PLN;
14. Djamaluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal

Prima;

Hal. 51 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- 15. Ahmad Fauzi Nasution/Menke-Info
- 16. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M);
- 17. Ponomini, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem Cs;
- 18. Sutrisno;
- 19. Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E);
- 20. Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E) ;

dan meminta Majelis Hakim menyatakan yang sah dan berharga hanyalah Grant Sultan No. 257 Tahun 1923 milik Penggugat *a quo*;

- c. Petitum sebagaimana dimaksud jelas suatu kontradiksi karena berdasarkan posita, substansi perkara *a quo* bukan tentang sengketa kepemilikan tanah antara Penggugat dengan TERGUGAT I dan tergugat lainnya, melainkan sebagaimana posita adalah mengenai tindakan perbuatan melawan hukum dalam kaitannya dengan **penentuan dan penetapan pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Kota Medan sebagaimana diatur dalam UU RI No. 2 Tahun 2012.**
- d. Selain itu, kontradiktifnya petitum tersebut juga jelas terlihat karena dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak melakukan gugatan kepemilikan terhadap seluruh pihak-pihak yang nyata memiliki dan/atau menguasai lahan tanah yang terkena pengadaan proyek Jalan Tol Medan – Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan sehingga tidak dapat dibenarkan klaim secara sepihak oleh Penggugat tersebut yang hanya mendasarkan pada adanya Grant Sultan yang sebenarnya pada zaman sekarang ini bukanlah menjadi bukti kuat kepemilikan hak atas tanah;
- e. Bahwa dengan adanya kontradiksi/pertentangan antara Posita dan Petitum dalam Gugatan *a quo* telah menyebabkan dilanggarnya prinsip kejelasan dalam pengajuan Gugatan menurut praktek peradilan perdata. Sehingga hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*obscur libel*);

Hal. 52 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Berdasarkan uraian diatas, maka cukup beralasan yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*);

### EKSEPSI TERGUGAT II

#### a. Tentang Kompetensi Absolut:

- Bahwa secara yuridis, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum khususnya untuk pembangunan jalan Tol Medan-Binjai sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012;
- Bahwa jika dicermati ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 terutama Pasal 38, Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Medan, hanya berwenang memeriksa dan mengadili sengketa dalam kegiatan pengadaan tanah apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak;
- Bahwa oleh karena itu jelaslah bahwa secara yuridis, Pengadilan Negeri dalam hal ini Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan ini. Dan sesuai dengan asas pembagian kekuasaan kehakiman sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Jo Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia serta sesuai dengan prinsip hukum, yaitu apabila suatu perkara yang diajukan kepada hakim secara absolute tidak berwenang memeriksa oerkara tersebut, maka secara ex officio hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut, sehingga cukup beralasan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menyatakan tidak berwenang secara absolte untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Penggugat a quo;

#### b. Gugatan Para Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Obscuur Libels)

- Bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena pada petitum gugatan Penggugat angka 7 halaman 15 yang berbunyi:  
Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terkena Pembangunan jalan Tol Medan-Binjai,

Hal. 53 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara lain: dari sebagian tanah Grant No. 257 seluas 21.649 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan/atau dengan luas yang selayaknya yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provisnsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 a quo ..... 319,1 M2;
- o Sebelah Utara dengan Tanah grant 257 a quo ..... 334,1 M2;
- o Sebelah Barat dengan Jalan Medan-Belawan/Yos Sudarso ..... 66,2 M2;
- o Sebelah Timur dengan Rel KA Medan-Belawan ..... 70,0 M2;
- Bahwa petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas berapa luas batas-batas letak tanah yang merupakan obyek perkara yang digugat oleh Penggugat. Penggugat hanya menyebutkan luas secara keseluruhan ayas tanah terpekerja serta hanya menyebutkan seluas yang pantas sebagai bagian obyek pembangunan jalan tol Medan-Binjai dan Penggugat juga tidak menguasai lahan tanah yang terkena proyek pengadaan tanah jalan tol Medan-Binjai;
- c. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)
  - Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 9 (sembilan) halaman 15:  
Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Tindakan Para tergugat yang telah melakukan untuk melakukan musyawarah untuk penyelesaian ganti kerugian kepada pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah a quo dan atau sebagai pemegang hak atau pihak yang ditunjuk dan atau yang diberikan kuasa untuk mengurus atas tanah yang diklaim selaku pemilik hak dimaksud;
  - Bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan Penggugat, Penggugat mengetahui dan menyadari secara fisik atas bidang tanah yang digugat Penggugat ada pihak-pihak lain yang juga menyetakan hak atas obyek perkara a quo dan pihak-pihak lain yang juga menguasai secara fisik tanah obyek perkara, namun oleh Penggugat tidak ikut dalam perkara a quo;
  - Bahwa berdasarkan kegiatan pendataan, inventarisasi dan identifikasi atas obyek pengadaan tanah serta penguasaan dan/atau pemilikan atas tanah yang terkena PEMBANGUNAN JALAN Tol Medan-Binjai diperoleh data-data resmi yang menunjukkan bahwa pihak yang berhak adalah pemegang hak atas tanah (Sertifikat) maupun pihak

Hal. 54 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang langsung berada/bertempat tinggal di lokasi obyek tanah pengadaaan, yang antara lain Budiarto, Amat Aminu, Nimrod Hutahaean, Sukijung, Husainy, Muller Pakpahan, Instansi TNI-AL dan sekitar 300 orang/KK lainnya;

- Bahwa dengan tidak turut digugatnya Budiarto, Amat Aminu, Nimrod Hutahaean, Sukijung, Husainy, Muller Pakpahan, Instansi TNI-AL dan sekitar 300 orang/KK lainnya, maka gugatan Penggugat jelaslah kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

d. Gugatan Error In Objectio

- Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) halaman 15 yang antara lain:

Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terkena Pembangunan jalan Tol Medan-Binjai, antara lain: dari sebagian tanah Grant No. 257 seluas 21.649 M2 (dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan/atau dengan luas yang selayaknya yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provisnsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 a quo ..... 319,1 M2;
- o Sebelah Utara dengan Tanah grant 257 a quo .....334,1 M2;
- o Sebelah Barat dengan Jalan Medan-Belawan/Yos Sudarso ..... 66,2 M2;
- o Sebelah Timur dengan Rel KA Medan-Belawan ..... 70,0 M2;

- Bahwa gugatan Penggugat Penggugat error in objectio karena luas dan batas-batas obyek sengketa serta bukti alas hak yang dijadikan dasar mengajukan gugatan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sehingga obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat sebagaimana pada surat gugatannya bukanlah yang dikuasai oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tersebut Error in Objectio

EKSEPSI TERGUGAT III:

1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Liebel*)

- Bahwa **tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas, status kepemilikan, serta obyek perkara yang digugat oleh Penggugat;**
- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah yang merupakan obyek perkara yang digugat oleh

Hal. 55 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Penggugat, Penggugat, hanya, menyebutkan luas secara keseluruhan atas tanah terperkara;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah **Obscuur Libel** dan untuk mendukung argumen Tergugat III diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986**, yang amat pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:
  - “**Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima**”;

### **2. Gugatan Penggugat Prematur Mengikuti Turut Tergugat Sebagai Pihak**

Bahwa tindakan Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat III dalam perkara aquo adalah prematur sebab Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan Hukum, yang telah Tergugat III (Ic. Kantor Pertanahan Kota Medan) langgar, dikarenakan terhadap objek gugatan a quo juga belum ada produk hukum/sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III dan oleh karenanya mohon kepada Majelis untuk menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat di atas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Pasal 14 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa pemeriksaan persidangan terhadap permohonan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan ganti Kerugian tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan para pihak, sehingga dengan demikian, menurut Majelis Hakim, eksepsi Tergugat dalam perkara a quo tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

*Hal. 56 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn*



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud di atas,  
Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Pemohon Keberatan a quo adalah mengenai ganti rugi, dimana Penggugat mendalilkan:

Bahwa Penggugat akhir-akhir ini baru mengetahui ternyata di atas sebagian tanah *private*/pribadi milik Almarhum Tengku Maimunah berupa sebidang tanah **Grant Sultan aquo ternyata** sebagiannya telah ditetapkan sebagai obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum untuk Pembangunan Jalan Toll Medan Binjai;

Bahwa sebidang tanah/ lahan (*Private/Pribadi*) yang terletak di Jalan Medan- Belawan/Jln Kol.Laut Yos Sudarso **seluas 36 Hektar**. Sebidang Tanah aquo terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan berperinggangan/batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dgn Jalan Kampung/ Grant 259----- 486 Meter;
- Sebelah Utara dengan Grant Sultan No. 255 ----- 255 Meter;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/ Yos Sudarso----- 950 Meter;
- Sebelah Timur dengan Rel Kereta Api----- 900 Meter;

Bahwa dari lahan yang terkena obyek pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai, adalah seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*), dengan ukuran sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 319,1 M2;
- Sebelah Utara dengan Tanah Grant 257 aquo -----334,1 M2;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/Yos Sudarso----- 66,2 M2;
- Sebelah Timur dengan Rel KA Medan- Belawan ----- 70,0 M2;

Bahwa sebagian obyek lahan Penggugat yang terkena Pembangunan jalan Toll Medan- Binjai, antara lain : dari sebagian tanah Grant No.257 seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) yang total ganti kerugian yang telah dikonsinyasi sejumlah Rp 95.000.000.000, (*Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih*) dan peta situasi lahan terlampir serta **Selanjutnya disebut sebagai "obyek perkara"**;

Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap tindakan Para Tergugat antara lain sebagai berikut :

Hal. 57 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Bahwa Penggugat sebagai pemilik hak atas sebagian obyek pengadaan tanah pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai sejak awal telah menyurat Para Tergugat, antara lain, Surat No. 14/ B/ R&P/ I/ 2017 Tertanggal 17 Januari 2017, Prihal : Klarifikasi Atas Ganti Rugi Tanah Grant No.257 terhadap Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai (khusus di lokasi Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan). Surat Penggugat tersebut telah diterima Tergugat I Tertanggal 19 Januari 2017 dan diterima Tergugat II dengan Nomor Agenda 462 Tertanggal 30 Januari 2017;

Bahwa selain itu, gugatan aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Medan ini justru Surat Penggugat tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sesungguhnya telah mengetahui status hak kepemilikan obyek sengketa aquo, sebagian dari obyek pengadaan Jalan Toll Medan- Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, adalah milik Penggugat. Pengetahuan Tergugat I dan II tersebut tersebut dapat diketahui dengan hal- hal sebagai berikut:

- Bahwa Surat Keterangan No.257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Kepala Agraria Deli Serdang, menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No.257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan;
- Bahwa Surat Perdamaian Pembagian Harta Pusaka Almarhum Sultan Ma'moen Al- Rasjid kepada anak- anak dan istrinya tertanggal 28 Pebruari 1925 yang salah satu isinya menyebutkan bahwa tanah aquo berupa Grant Sultan No. 257 merupakan bagian dari harta peninggalan yang menjadi hak milik Tengku Maimunah dan belum dibagi- bagikan kepada para ahli warisnya yang berhak atas tanah/ lahan aquo;
- Bahwa berdasarkan dua (2) Surat di atas, Tergugat II adalah sebagai Pihak yang telah memberikan keterangan tentang status hak atas obyek sengketa aquo. Jadi dengan alasan dan fakta ini, sesungguhnya Tergugat I dan II mengetahui posisi Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa aquo dan atau sebagian dari Obyek Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai;

Bahwa Khusus di Tanah Grant Sultan No. 257 An. Tengku Maimunah aquo, justru Tergugat I dan Tergugat II tidak melibatkan Penggugat untuk memperoleh ganti rugi, tetapi sebaliknya telah mengundang sejumlah pihak untuk mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan tanah Pembangunan Toll Medan- Binjai di obyek sengketa di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, antara lain sebagai berikut :

Hal. 58 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas penyelesaian ganti rugi dimaksud justru mengabaikan hak-hak atas tanah sesungguhnya ic. Penggugat selaku pemilik sesungguhnya;
- Bahkan di atas Surat Grant No.257 an. Maimunah yang sebagian telah obyek terkena Pembangunan Jalan Toll Medan- Binjai juga telah diklaim oleh sejumlah pihak yang telah mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah aquo yang keabsahan/kepemilikan haknya sangat diragukan dan atau diperoleh secara melawan hukum, antara lain sebagai berikut :

**MEREKA YANG DIDAFTRAR DAPAT GANTI KERUGIAN DI OBYEK SENGKETA OLEH PPK JALAN TOLL MEDAN – BINJAI (ic. TERGUGAT I) DAN REKOMENDASI BPN SUMUT SELAKU TIM SATGAS GANTI KERUGIAN (ic. TERGUGAT II)**

NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari	212

Hal. 59 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
		Supartoyo (Alm)	
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima	1.829
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345
17	77	Ponomin, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem CS	5.541
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>21.649</b>

Bahwa oleh karena itu, kepemilikan hak tanah dari sejumlah Pihak sebagaimana ditegaskan diatas, justru tidak memiliki dasar alas hak yang tidak benar dan dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga kepemilikan hak sejumlah pihak aquo, adalah cacat hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum;

Bahwa dengan fakta- fakta sebagaimana ditegaskan di atas, maka Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat II) sesungguhnya telah

Hal. 60 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

mengetahui bahwa obyek sengketa yang merupakan sebagian dari Obyek Pengadaan Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai di Kelurahan Tanjung Murni Hilir, adalah pemilik obyek sengketa aquo dan selanjutnya Penggugat adalah pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan tanah pembangunan toll dimaksud sebagaimana Undang Undang RI No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Bahwa kenyataannya Para Tergugat dalam melakukan Penetapan Lokasi Obyek Lahan Pengadaan Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai yang sebagian obyeknya terkena di Lahan milik Penggugat. Namun Para Tergugat mengabaikan dan tidak mengikutsertakan Penggugat dalam musyawarah ganti kerugian atas pengadaan Jalan toll dimaksud;

Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama Undang Undang-RI No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, khususnya pada Ketentuan Umum Pasal 1 Angka (2),(4), dan (5) yang menyebutkan sebagai berikut :

- Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara membayar ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak;
- Pihak yang berhak adalah Pihak yang menguasai dan/ atau memiliki obyek pengadaan tanah;
- Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan hak lain yang ditetapkan oleh Undang Undang;

Bahwa berdasarkan fakta demikian, Penggugat beranggapan bahwa Para Tergugat telah melakukan suatu etiked buruk guna memanipulasi data terhadap keadaan dan kebenaran kepemilikan hak asal obyek perkara, indikasi hukum tersebut dengan tidak melibatkan Penggugat dalam menentukan lokasi obyek pengadaan Jalan Toll Medan Binjai, dan termasuk tidak melibatkan Para Penggugat sebagai Pemilik hak atas Tanah dan/ atau pemilik obyek sengketa aquo atas rencana/ realisasi pembayaran ganti kerugian dimaksud;

Bahwa Justru Para Tergugat sebaliknya hanya melibatkan pihak lainnya untuk mendapatkan ganti kerugian dan sebagian diantaranya telah dilakukan konsinyasi sampai gugatan aquo diajukan, sehingga **pantas dan beralasan hukum jika Para Tergugat dinyatakan telah memiliki etiked buruk** yang sengaja dimunculkan oleh pihak- pihak yang tidak bertanggungjawab yang

Hal. 61 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

semata ingin secara sepihak dan tanpa hak mengklaim menguasai dan/atau pemilik obyek sengketa dan selanjutnya mendapat pembayaran ganti kerugian atas pembangunan Toll Medan-Binjai aquo, secara tidak sesuai prosedur dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa dengan demikian jelas dan nyatalah bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Para Tergugat adalah perbuatan telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) dan sangat jelas merugikan kepentingan hukum Penggugat, sehingga beralasan hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan, Para Tergugat melakukan tindakan karena tidak melakukan melalui proses yang benar (cacat proses) menurut Undang Undang yang berlaku, antara lain :

- Bahwa tanpa melibatkan Penggugat sebagai Pemilik Hak, Para Tergugat telah melakukan musyawarah untuk penyelesaian ganti kerugian kepada pihak- pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah aquo dan atau sebagai pemegang hak atau pihak yang ditunjuk dan atau yang diberikan kuasa untuk mengurus atas tanah yang diklaim selaku pemilik hak dimaksud;
- Bahwa oleh karena Tergugat II dan III telah mengundang dan merencanakan penyelesaian ganti kerugian atas pembangunan jalan Toll Medan- Binjai dan bahkan pihak- pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas obyek sengketa aquo, diharapkan Para Tergugat membuktikan kebenaran status kepemilikan hak atas tanah yang diklaim penerima ganti kerugian aquo pada persidangan pengadilan negeri Medan ini, dengan dasar sebagai berikut :
  - Bahwa sesuai Undang Undang RI No. 2 Tahun Tahun 2012 khususnya sesuai Pasal 38 Ayat (1) dan (2) yang menegaskan sebagai berikut :
    - Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan pada pengadilan negeri setempat;
    - Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;
    - Sedangkan Pasal 37 ayat (1) menegaskan, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama tiga puluh (30 ) hari kerja sejak hasil

Hal. 62 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga  
Pertanahan untuk menetapkan ganti kerugian,  
Bahwa mengingat Para Tergugat telah dikualifikasi melakukan  
perbuatan melawan hukum sebagaimana telah ditegaskan di atas, kiranya  
Majelis Hakim dapat menyatakan secara hukum, antara lain :

- Menyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum atas hak-hak tanah para pihak yang mengklaim penerima ganti kerugian yang telah ditetapkan Tergugat I dan Tergugat II, antara lain sebagai berikut :

NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (Alm)	212
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212

H. ... 3 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima	1.829
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345
17	77	Ponomin, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem CS	5.541
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>21.649</b>

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantah dalil-dalil Penggugat tersebut, dan lebih lanjut mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT I juga dengan **tegas membantah dalil Penggugat** yang menyatakan bahwa sejak awal TERGUGAT I telah mengetahui tanah yang terkena proyek Pembangunan Jalan Tol Medan – Binjai adalah milik Penggugat *a quo* yaitu dengan adanya Surat Keterangan No. 257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No. 257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan (**Vide Surat Gugatan halaman 10**);

Bahwa berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi atas objek pengadaan tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai di

Hal. 64 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

Kelurahan Tanjung Mulia dan Tanjung Mulia Hilir yang tertuang dalam PETA BRIDANG TANAH Pengadaan Jalan Tol Medan - Binjai dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Medan - Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia dan Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan, menunjukkan dengan jelas bahwa **Penggugat a quo tidak sebagai pihak yang berhak mendapat ganti kerugian di lokasi objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Medan - Binjai;**

Bahwa berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi atas objek pengadaan tanah di lokasi dimaksud, jelas menunjukkan bahwa tidak ditemukan adanya Tanah Grant Sultan baik Nomor 257 di atas objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan sebagaimana klaim sepihak dari Penggugat a quo;

Bahwa menyangkut klaim penggugat yang mendasarkan pada : 1) Surat Keterangan No. 257/C/III/1964 dari Anwar Rasjid selaku Kepala Agraria Deli Serdang menerangkan Tengku Ain Al Rasjid telah memberikan Hibah berupa hak atas Grant Sultan No. 257 kepada anak kandungnya Tengku Azan Khan, dengan tegas **dibantah oleh TERGUGAT I** karena berdasarkan hasil rapat yang pernah dilaksanakan antara TERGUGAT I dengan pihak-pihak terkait (pihak berkompeten dari keturunan Kerajaan Sultan Deli dan juga pihak Kantor Pertanahan Kota Medan *in casu* TERGUGAT II) jelas ditemukan informasi oleh TERGUGAT I bahwa lokasi objek tanah yang terkena proyek Jalan Tol Medan - Binjai di Kelurahan Tanjung Mulia tersebut **tidak ada muncul tanah Grant Sultan di atasnya** dan **tidak mungkin Tengku Azan Khan (Penggugat a quo) yang lahir pada tahun 1950 mendapat hibah pada tahun 1964 (pada usia 14 tahun) karena Kesultanan Deli tidak pernah menghibahkan tanahnya kepada orang yang belum dewasa**. Sehingga surat tersebut yang dijadikan dalil oleh Penggugat a quo, tidak dapat diyakini kebenarannya; .

Bahwa adapun dalil Penggugat a quo dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pihak-pihak yang memiliki bukti sebagai pemegang hak atas tanah di lokasi objek pengadaan tanah di Kelurahan Tanjung Mulia dan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan alas haknya diperoleh dengan cara melawan hukum adalah **dalil Penggugat a quo yang tidak berdasarkan hukum dan hanya prasangka subjektif Penggugat sendiri**, karena faktanya sampai dengan saat ini tidak ada keputusan resmi baik dari pejabat yang berwenang maupun Putusan Pengadilan yang berwenang yang

Hal. 65 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



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

menyatakan dengan tegas bahwa para pemegang hak atas tanah dimaksud dan termasuk pihak-pihak yang selama ini secara nyata berada tinggal di lokasi objek pengadaan di Kelurahan Tanjung Mulia Kecamatan Medan Deli Kota Medan adalah pihak-pihak yang memiliki, menguasai dan/atau menempati objek tanah secara tidak sah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-25;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-4;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi obyek persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek pembangunan jalan Tol Medan-Binjai, yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dimana menurut Penggugat lokasi jalan Toll di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Delo Kota Medan tersebut sebagian tanah Grant No.257 seluas 21.649 M2 (*Dua puluh satu ribu enam ratus empat puluh sembilan Meter-persegi*) dan /atau dengan luas yang selayaknya yang terletak di Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan dengan Tanah Grant 257 aquo ----- 319,1 M2;
- Sebelah Utara dengan Tanah Grant 257 aquo -----334,1 M2;
- Sebelah Barat dgn Jalan Medan- Belawan/Yos Sudarso----- 66,2 M2;
- Sebelah Timur dengan Rel KA Medan- Belawan ----- 70,0 M2;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Para Tergugat adalah adanya pembayaran ganti rugi terhadap tanah-tanah yang menjadi obyek pembangunan jalan Tol Medan-Binjai tersebut kepada:

NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )

Hal. 66 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (Alm)	212
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal Prima	1.829
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345

Hal. 67 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



NO	KODE	NAMA	TERKENAL TOL (M <sup>2</sup> )
17	77	Ponomini, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem CS	5.541
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50
<b>JUMLAH TOTAL</b>			<b>21.649</b>

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai obyek yang dipersengketakan dalam perkara a quo, maka pada hari Jumat tanggal 2 Pebruari 2018, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 April 1957 No. 213 K/Sip/1955, bahwa Penglihatan Hakim di persidangan dapat dipakai sebagai pengetahuan Hakim itu sendiri di dalam usaha pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut agar dinyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum atas hak-hak tanah para pihak yang mengklaim penerima ganti kerugian yang telah ditetapkan Tergugat I dan Tergugat II, Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas obyek tanah sengketa, dan menyatakan Penggugat adalah Pihak yang berhak memperoleh ganti kerugian atas pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai, di atas obyek sengketa sejumlah Rp 95.000.000.000, (Sembilan Puluh Lima Miliar rupiah lebih) dari Tergugat I (PPK Pembangunan Jalan Toll Medan-Binjai) serta menyatakan tidak berkekuatan hukum segala Tindakan Para Tergugat yang telah melakukan musyawarah untuk penyelesaian ganti kerugian kepada pihak-pihak yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah a quo dan atau sebagai pemegang hak atau pihak yang ditunjuk dan atau

Hal. 68 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



yang diberikan kuasa untuk mengurus atas tanah yang diklaim selaku pemilik hak dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum gugatan Penggugat tersebut dan dikaitkan pengetahuan Majelis Hakim dalam melakukan pemeriksaan lapangan, bahwa perkara a quo terdapat perselisihan hak atas tanah sengketa antara Penggugat di satu pihak dengan pihak-pihak yang telah menerima uang ganti rugi dari Para Tergugat sebagai pelepasan tanah dan bangunan untuk proyek pembanguna jalan tol Medan Binjai, yaitu:

1	64	Hj. Yusnah Lubis Kuasa Ahli Waris Azumar Tanjung	604
2	65	Kelvin Wong	569
3	66	Zumiarni CS	569
4	67	dr. Abdul Rahman Saragih	359
5	68	Elvina, Kuasa dari Ir. Maulana Fahrurrozi	335
6	69	Drs. H. Zainuddin	358
7	70.A	Ir. Marulitua Silitonga	169
8	70.B	Nas Ibrahim	178
9	71.A	Dwi Andika, Kuasa Waris dari Sunardi (Alm)	216
10	71.B	Ir. Dharma Bakti	215
11	72.A	Heru Indarto, Kuasa Waris dari Supartoyo (Alm)	212
12	72.B	Ir. Sarfuddin Toha	212
13	73	Kantor PLN	4.678
14	74	Djamuluddin Tahari, Kuasa dari PT. Surya Mas Metal	1.829

Hal. 69 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



		Prima	
15	75	Ahmad Fauzi Nst/Menko-Info	4.258
16	76	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok M)	345
17	77	Ponomini, Kuasa Waris dari Kassan Amirejo, Keminem CS	5.541
19	78	Sutrisno	183
20	78.A	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok F)	451
21	78.B	Suhardiman Cipta (PT. Cipta Rimba Jaya/Blok E)	318
22	78.C	Suhardiman Citra (PT. Cipta Rimba Jawa/Blok 1)	50

sehingga dengan demikian tidak dapat ditetapkan ganti kerugian diantara Penggugat dengan Para Tergugat melalui pemeriksaan perkara a quo sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, akan tetapi terlebih dahulu harus ditetapkan siapakah pemilik dari tanah sengketa a quo untuk dapat menentukan siapakah yang berhak untuk menerima ganti kerugian dalam pembangunan jalan Tol Medan-Binjai a quo, dengan mengajukan gugatan perdata biasa ke Pengadilan Negeri Medan dengan menyertakan pihak-pihak yang telah menerima uang ganti kerugian diatas sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat a quo tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan di bawah ini;

Hal. 70 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn



Memperhatikan, ketentuan undang-undang dan peraturan hukum yang berkaitan dengan perkara, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menolak eksepsi Para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.566.000,- (dua juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari: KAMIS, tanggal 22 PEBRUARI 2018, oleh kami, ERINTUAH DAMANIK, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, JOHNY J.H. SIMANJUNTAK, S.H., M.H., dan MASRUL,S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: SENIN, tanggal 26 PEBRUARI 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ERIDAWATI, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti, yang dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, TANPA DIHADIRI Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Teregugat IV

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

d.t.o

d.t.o

JOHNY J.H. SIMANJUNTAK, S.H.,M.H.

ERINTUAH DAMANIK, S.H., M.H.

d.t.o

MASRUL, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o

ERDAWATI, S.H.,M.H.

Hal. 71 dari 71 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 744/Pdt.G/2017/PN Mdn