



**PUTUSAN**

**Nomor 433/Pdt/2019/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ARUN SIPAYUNG**, Laki-laki, Tempat/ Tanggal Lahir, Saribu Dolok, 31 Januari 1967 (51 Tahun), beralamat di Jalan Pertahanan Rt/Rw 004/002, Kelurahan Timbang Deli, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan;

Dalam hal ini untuk tingkat banding memberikan kuasa kepada EDI SIPAYUNG, SH., AINUL YAQIN, SH., EDISON P. SIREGAR, SH., dan YULHANDRIZA, SH. Para Advokat berkantor pada Kantor Advokat“ Edi Sipayung, SH.. & Associates” beralamat di Jln.Jend. A.Yani No.112, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat – Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 2 Mei 2019 dengan Rigeister Nomor : 765/Penk.Perd/2019/PN.Mdn. selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**1. DT. HASAR ALS. DATUK HASAR**, laki-laki, lahir di Medan tanggal 11 April 1941, warga Negara Indonesia, pensiunan, tempat tinggal di Jalan Raja No, 78, Kelurahan Pekan Labuhan,Kec. Medan Labuhan, Kota Medan. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALI HASMI, SH. Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum pada ALI HASMI, SH. dan REKAN beralamat di Jalan Nyiur X No.2 Perumnas Simalingkar, Kelurahan Manga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Sumatera Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

**Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 23 Juli 2018 dengan Rigeister Nomor : 1305/Penk.Perd/2018/PN.Mdn.

2. **SUIDJULY als. SUI DJULY**, perempuan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di jalan Beringin No. 12 Komplek Cemara Asri, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. JOHANSEN SIMANIHURUK, SH.MH., 2. JENNI SIBOR, SH., 3. GUNTUR PERANGIN-ANGIN, SH. 4. JEKSON HUTASOIT, SH. dan 5. KRISTINA PANJAITAN, SH. masing-masing Advokat dan Kosultan Hukum pada kantor "JO. SIMANIHURUK & REKAN" berkantor di Jalan Letda Sujono No.18 Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Agustus 2018 dengan Rigister Nomor : 1545/Penk.Perd/2018/PN.Mdn.

3. **T. NANCY SARAGIH, DR.**, perempuan, tempat/tanggal lahir Medan tanggal 7 Januari 1968, beralamat di Jalan Kediri No. 5, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**.

4. **CAROLINE**, perempuan, tempat/tanggal lahir Medan, 27 Juni 1993, beralamat di Jalan Perak No.15, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUN CAI, SH.Mum, ALFAHMI KHAIRI MANURUNG, SH. DEDY SUHENDRA SARAGIH, SH.C.L.A, DALDIRI, SH.MH. CHRISTY ANANDA GINTING, SH. dan RIVINI VADYA N. SIMANJUNTAK, SH. Para Advokat Pada Kantor Hukum Law Offices JUN CAI & PARTNERS, berkantor di Jalan Brigadir Jenderal Katamso, Komplek Istana Prima II, Blok F Nomor 4-6, Kelurahan Sei Mati, Kecamatan Maimun, kota Medan, berdasarkan surat kuasa

*Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



khusus tanggal 31 Mei 2018, yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 4 Juni  
2018 dengan Rigeister Nomor : 1069/Penk.Perd/ 2018/PN Mdn,

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 September 2019 Nomor 433/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 September 2019 Nomor 433/Pdt/2019/PT MDN;
3. Penetapan Hari Sidang oleh Hakim Ketua Nomor 433/Pdt/2019/PT MDN tanggal 25 September 2019;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 Mei 2018 dalam Register Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu kampung Sei Rengas), dengan alas hak berupa Grand Sultan No. 562, tanggal 16 Agustus 1921 atas nama DATUK AHMAD KAMIL yang dikeluarkan oleh Sri Paduka Tuanku Sultan Makmun Al. Rasyid Perkasa Alamsyah, tanah mana diperoleh Penggugat dari Dt. HASAR disebut dan tertulis juga DATUK HASAR (Tergugat I) berdasarkan Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI Nomor : 01, tanggal 02 Maret 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Husni Adam, SH. M.Kn. Notaris Kabupaten Langkat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Antara (sekarang jalan Sutrisno), ukuran  $\pm$  30,50 m.

**Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan setapak (sekarang jalan Sabaruddin) ukuran  $\pm 50,50$  m.
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kampung (sekarang Ruko – ruko dan Jalan Terendam) ukuran  $\pm 230,50$  m.
- Sebelah Timur berbas dengan jalan tetapak (sekarang Jalan Amplas) ukuran  $\pm 200,40$  m.

2. Bahwa pada awalnya tanah seluas  $\pm 8.421,5$  (Delapan ribu empat ratus dua puluh satu koma 5 Meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu kampung Sei Rengas), tersebut adalah milik DATUK AHMAD KAMIL, berdasarkan Grand Sultan Nomor : 562 tanggal 18 Agustus 1921.

3. Bahwa .kemudian pada tanggal 17 April 1930 DATUK AHMAD KAMIL mengalihkan kepada DATUK. HASAN atau disebut juga DATUK ASAN , sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan No. 562, yang diterjemahkan dan dijelaskan oleh Haji TAHER, yaitu berupa SURAT MENENTUKAN HAK KEBUN SRI PADUKA TUANKU SULTHAN DELI.

4. Bahwa kemudian berdasarkan penjelasan dalam SURAT KETERANGAN yang. dibuat oleh SULTHAN DELI AZMI PERKASA ALAM ALHAJ tertanggal 19 Juni 1996, menegaskan bahwa tanah Grand Sultan No.562. tersebut telah dialihkan dari DATUK AHMAD KAMIL kepada DATUK HASAN atau disebut juga DATUK ASAN pada tanggal 17 April 1930. dan pada tanggal 18 Juni 1957 DATUK HASAN atau disebut juga DATUK ASAN menyerahkan kepada anak kandungnya bernama DATUK HASAR (Tergugat I) berdasarkan surat yang tertera diatas segel yang disahkan oleh SULTHAN DELI OSMAN ALSANI PERKASA ALAM pada tahun 1963.

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 Maret 2012 DATUK HASAR (Tergugat I) mengalihkan Hak atas tanah Grand Sultan No. 562 tersebut kepada Penggugat (Arun Sipayung) berdasarkan Akta “PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI” Nomor : 01 tanggal 09 Maret 2012 dihadapan HUSNI ADAM, SH, MKn.Notaris Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera Utara.

6. Bahwa dengan beralihnya tanah Grand Sultan No. 562 tersebut dari DATUK. HASAR (Tergugat I) kepada Penggugat (Arus Sipayung), berdasarkan Akta “PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN

**Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**

#### Disclaimer

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



GANTI RUGI” Nomor : 01 tanggal 09 Maret 2012 tersebut, maka tanah Grand Sultan no, 562 yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan. Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu kampung Sei Rengas), dengan ukuran dan batas-batas :

Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Antara (sekarang Jalan Sutrisno), ukuran  $\pm$  30,50 m.

Sebelah Utara berbatas dengan jalan setapak (sekarang jalan Sabaruddin) ukuran  $\pm$  50,50 m.

Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Kampung (sekarang Ruko-ruko dan Jalan Terendam), ukuran  $\pm$  230,50 m.

Bebelah Timur berbatas dengan Jalan setapak (sekarang jalan Amplas), ukuran  $\pm$  200,40 m.

telah berpindah atau beralih hak/kepemilikannya kepada Penggugat.

7. Bahwa kemudian pada Pasal 3 dari Akta “PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI” Nomor : 01 tanggal 09 Maret 2012 juga dinyatakan ***“Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua tentang benar adanya hak-hak pihak pertama atas tanah yang dipindahkan dan diserahkan haknya dengan akta ini dan pihak kedua baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dipindahkan dan diserahkan haknya itu dan karenanya pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal tersebut “***.

8. Bahwa dari bunyi pasal 3 akte tersebut diatas jelas Tergugat I /pihak pertama (DATUK HASAR) telah menjamin terhadap Penggugat/pihak kedua (Arun Sipayung) dalam penguasaan tanah yang diterima dan dialihkan tersebut, dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak lebih dahulu dalam hal ini Penggugat/pihak kedua telah dibebaskan dari segala tuntutan dari pihak lain ataupun pihak ke-3 lainnya. Akan tetapi pada kenyataannya, masih ada sebagian tanah Grand Sultan No : 562 tersebut seluar 2. 328 M2 (Dua ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) dikuasai Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tanpa sepengetahuan seijin dari Penggugat dan atau Tergugat I, Sedangkan dalam pasal 3 akta Akta “PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAK DENGAN GANTI RUGI" No. 01 tanggal 09 Maret 2012 pihak kedua/penggugat (Arun Sipayung) telah dibebaskan oleh Terguguat I/pihak pertama (Datuk Hasar) dari segala tuntutan pihak lain.

9. Bahwa adapun beberapa warga yang menguasai dan bertempat tinggal diatas sebagian tanah Grand Sulthan No. 562 tanpa sepengetahuan Penggugat dan atau Tergugat I, diantaranya :

9.1. Tergugat II (Suidjuly) menguasai sebagian tanah Grand Sulthan No. 562, **seluas 189 m<sup>2</sup>** (Seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di jalan Amplas No. 38/26 D, Kelurahan Sei Rengas Permata (Desa Sei Rengas II), Kecamatan Medan Area (dahulu Kec. Medan) Kota Medan dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 68, tanggal 31 Januari 1967 atas nama SUIDJULY, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam keterangan gambar tanggal II Maret 1965

- Utara berbatas dengan.....rumah No. 38/26 C.
- Selatan berbatas dengan .....tanah T. NANCY SARAGIH, DR.
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....Rumah Penduduk.

9.2. Tergugat III (T. Nancy Saragih, Dr) menguasai sebagian tanah Grand Sulthan No. 562 **seluas 877 m<sup>2</sup>** (delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan sertifikat Hak milik No. 557, tanggal 25 September 2013 yang terletak di Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, atas nama T. NANCY SARAGIH,DR dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Ukur Nomor : 00147/SEI RENGAS PERMATA/2013 tanggal 16 September 2013. :

- Utara berbatas dengan.....tanah Suidjuly No. 38/26 D..
- Selatan berbatas dengan .....tanah kosong milik Caroline
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....rumah Penduduk.

9.3. Tergugat IV (Caroline) menguasai sebagian tanah Grand Sulthan No. 562 **seluas 1.262 m<sup>2</sup>**. (seribu dua ratus enam puluh dua meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 17, tanggal 29 Juli 1964

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN

#### Disclaimer

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



yang terletak di Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Desa Sei Rengas II), Kecamatan Medan Area (dahulu Kec. Medan) Kota Medan.dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam surat Gambar tanggal 20 April 1965 :

- Utara berbatas dengan.....tanah kosong T. Nancy Saragih DR.
- Selatan berbatas dengan ....rumah petak No. 38 B
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....rumah Penduduk

**10.** Bahwa secara hukum penguasaan sebagian tanah milik Penggugat oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah, karena sejak dahulu atau sejak dikeluarkannya Grand Sulthan No. 562 tidak pernah memindahkan, mengalihkan hak atas sebagian tanah tersebut kepada Tergugat II, III dan Tergugta IV, dan selama ini Datuk HASAR hanya memindah tangankan, mengalihkan kepada Penggugat. (Arun Sipayung) sesuai dengan Akta "PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI" No. 01 tanggal 09 Maret 2012 ;

**11.** Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat II. III dan IV menempati/menguasai sebagian tanah Grand Sulthan No. 562 milik Penggugat, tanpa seizin DATUK HASAR dan atau Penggugat (Arun Sipayung) selaku pemilik terakhir atas tanah tersebut adalah merupakan **perbuatan melawan hukum**. Oleh karenanya Tergugat II, III dan IV harus mengosongkan masing-masing tanah yang yang ditempatinya atau dikuasainya dalam keadaan bersih dan kosong tanpa ada tuntutan apapun serta mengembalikan kepada Penggugat (Arun Sipayung) selaku pemilik yang sah atas tanah Grand Sulthan No. 562 tersebut ;

**12.** Bahwa akibat perbuatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, III dan IV telah mengakibatkan Penggugat dirugikan karena selaku pihak yang berhak tidak dapat memanfaatkan/mempergunakan tanah objek perkara terhitung sejak objek tanah perkara beralih kepada Penggugat sejak tanggal 9 Maret 2012, oleh karena itu patut dan wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat II, III dan IV secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) ;



13. Bahwa oleh karena itu sangat patut dan wajar Tergugat II, III dan IV dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

14. Bahwa seandainya (Quat Non) ada surat-surat yang akan, sudah atau sedang diterbitkan atas kepemilikan tanah terperkara tersebut atas permintaan Tergugat II, III dan IV ataupun pihak ketiga lainnya, maka cukup beralasan Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menyatakan demi hukum segala surat-surat alas hak yang berkaitan dengan tanah terperkara **dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum**

15. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat ini tidak menjadi hampa dan adanya kekhawatiran Tergugat II, III dan IV mengalihkan kepada pihak lain dan tidak mau dengan suka rela mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara berikut segala sesuatu yang terdapat diatas tanah objek perkara kepada Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas tanah terperkara, oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah yang terletak di Jalan Amplas, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan yang merupakan sebagian dari tanah Grand Sulthan No. 562 antara lain :

a. Tanah sertifikat Hak Milik No . 68 atas nama Suidjuly (Tergugat II), seluas 189 m2.(seratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Amplas No. 38/26 D, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai beriku :

- Utara berbatas dengan.....rumah No. 38/26 C.
- Selatan berbatas dengan .....tanah T. NANCY SARAGIH, DR.
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....rumah Penduduk.

b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 557 atas nama T. NANCY SARAGIH, DR., (Tergugat III) seluas 877 m2 (delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Amplas, Kelurahan Sei



Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan.....rumah No. 38/26 D..
- Selatan berbatasan dengan .....tanah kosong milik Caroline
- Timur berbatasan dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatasan dengan .....rumah Penduduk.

c. Tanah sertifikat Hak Milik No. 17, tanggal 29 April 1965, milik atau dikuasai oleh Tergugat IV (Caroline) seluas 1.262 m<sup>2</sup>. (seribu dua ratus enam pulu dua meter persegi) yang berdiri di atasnya 3 (tiga) rumah petak) masing-masing No. 48, 50 dan 38 B, yang terletak di jalan Amplas, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan. dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan.....tanah T. Nancy Saragih, DR.
- Selatan berbatasan dengan .....rumah petak No. 38 C.
- Timur berbatasan dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatasan dengan .....rumah Penduduk.

**16.** Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang otentik dan sah menurut hukum, maka beralasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.

**17.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk memanggil para pihak yang berperkara untuk datang menghadap kedepan persidangan Pengadilan Negeri Medan pada suatu hari dan tanggal yang ditentukan untuk itu dan selanjutnya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan. Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Kampung/ Desa Sei Rengas II). tercatat sebagai tanah Grand Sultan No. 562, tanggal 18 Agustus 1921, yang dikeluarkan oleh Sulthan Deli yang dijabat oleh Makmun Al. Rasyid Perkasa Alamsah dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

**Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



- Selatan berbatas dengan Jalan Antara (sekarang jalan Sutrisno) ±30,50 m.
- Utara berbatas dengan jalan setapak (sekarang jalan Sabaruddin) ±50,50 m.
- Barat berbatas dengan tanah Kampung (sekarang dengan Ruko-ruko dan Jalan Terendam) ± 230,50 m..
- Timur berbatas dengan jalan Setapak (sekarang jalan Amplas) ±200,40m.

**ADALAH HAK dan KEPUNYAAN DARI PENGGUGAT.**

3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini berupa tiga bidang tanah masing-masing:

**3.1.** Tanah sertifikat Hak milik No. 68 tanggal 29 Juli 1964 atas nama Suidjuly (Tergugat II) **seluas 189 m<sup>2</sup>** (seratus delapanpuluh sembilan meter persegi) yang terletak di jalan Amplas No. 38/26 D, Kelurahan Sei Rengas Permata (Desa Sei Rebgas II), Kecamatan Medan Area (dahulu Kec. Medan), Kota Medan dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan.....rumah No. 38/26 C..
- Selatan berbatas dengan..tanah T. NANCY SARAGIH, DR.
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....rumah Penduduk.

**3.2.** Tanah sertifikat No.. 557 tanggal 25 September 2013 atas nama T. NANCI SARAGIH, DR (Tergugat II) **seluas 877 m<sup>2</sup>**. (depan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Amplas tanpa nomor (sebelah kanan rumah No. 38/26 D milik Suidjuly), Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan.....rumah No. 38/26 D..
- Selatan berbatas dengan .....tanah kosong Caroline
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....rumah Penduduk.

**Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



3.3. Tanah sertifikat Hak Milik No. 17 tanggal 31 Januari 1967, kepunyaan/milik Caroline (Tergugat IV) seluas 1.262 m<sup>2</sup>. (seribu dua ratus enampuluh dua meter persegi) yang berdiri di atasnya 3 (tiga) rumah petak masing-masing No. 48. 50 dan 38 C. yang terletak di Jalan Amplas, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Desa Sei Rengas II), Kecamatan Medan Area (dahulu Kec. Medan), Kota Medan, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan.....tanah T, Nancy Saragih DR.
- Selatan berbatas dengan .....rumah petak No. 38 C.
- Timur berbatas dengan .....Jalan Amplas.
- Barat berbatas dengan .....rumah Penduduk.

4. Menyatakan perbuatan Tergugat II, III dan IV yang menguasai atas sebagian tanah Grand Sulthan No. 562 tanggal 18 Agustus 1921 masing-masing, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 68, Sertifikat Hak Milik Nomor ; 557 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 17 tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat I dan atau Penggugat (Arun Sipayung) adalah **perbuatan melawan hukum (Onrecht matigedaad)**

5. Menghukum Tergugat II, III dan IV secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah)

6. Menghukum Tergugat II, III dan IV maupun pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat II, III dan IV untuk mengosongkan tanah terperkara tersebut diatas serta menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik atas tanah tanpa syarat apapun.

7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi

8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk mematuhi isi putusan ini.

9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia dalam Memeriksa serta Mengadili perkara ini berpendapat lain maka dimohonkan keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



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

**JAWABAN TERGUGAT I :**

1. Bahwa benar Penggugat (ARUN SIPAYUNG) memperoleh hak atas tanah/tanah objek perkara adalah dari Tergugat II (DT HASAR ALS. DATUK HASAR) berdasarkan Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTIRUGI Nomor: 01, dihadapan Pejabat/Notaris Husni Adam, sh. M.Kn. pada tanggal 02 Maret 2012. Sebagaimana yang didalilkan Penggugat di dalam gugatannya pada tanggal 8 Maret 2018.

2. Bahwa benar pada awalnya tanah seluas lebih kurang 8.421,5 (Delapan ribu empat ratus dua puluh satu koma lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Medan Kecamatan Medan Area Kelurahan Sei Rengas Permata (Dahulu Kampung Sei Rengas) tersebut adalah Milik DATUK AHMAD KAMIL berdasarkan Grand Sulthan Nomor : 562 tanggal 18 Agustus 1921.

Kemudian pada tanggal 17 April 1930 Datuk Ahmad Kamil mengalihkan kepada DATUK HASAN atau disebut juga DATUK ASAN, sebagaimana termaktub dalam Grand Sulthan No. 562 yang diterjemahkan dan dijelaskan oleh Haji Taher, yaitu berupa Surat Menentukan Hak Kebun Sri Paduka Tuanku Sulthan Deli.

3. Bahwa benar, berdasarkan penjelasan dalam SURAT KETERANGAN yang disebut oleh Sulthan Deli Azmi Perkaa Alam Alhaj tertanggal 19 Juni 1996, menegaskan bahwa tanah Grand Sulthan No. 562 tersebut telah dialihkan dari Datuk Ahmad Kamil kepada Datuk Hasan atau disebut juga Datuk Asan pada tanggal 17 April 1930 dan pada tanggal 18 Juni 1957 Datuk Hasan atau disebut juga Datuk Asan, menyerahkan kepada anak kandungnya bernama DATUK HASAR (Tergugat I) berdasarkan surat yang tertera diatas segel yang disahkan oleh SULTHAN DELI OSMAN ALSANI PERKASA ALAM pada tahun 1963.

4. Bahwa selanjutnya benar pada tanggal 9 Maret 2012 Datuk Hasar (Tergugat I) mengalihkan hak atas tanah **Grand Sulthan No. 562** tersebut kepada Penggugat (Arun Sipayung) berdasarkan Akta

**Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor: 01 tanggal 09 Maret 2012 dihadapan HUSNI ADAM, SH. MKn. Notaris Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara.

5. Bahwa sebelum Negara Indonesia Merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, pada waktu itu syistim Pemerintahan/Ketatanegaraan masih bersifat monarchi dan tersebar diseluruh wilayah Republik Indonesia dimana secara de facto eksistensi kerajaan dan kesultanan memiliki kekuasaan dan kewenangan dalam menjalankan roda pemerintahan serta diakui oleh masyarakat bahkan dunia Internasional, sehingga dalam pembentukan hukum nasional dan undang-undang tidak dapat dipisahkan termasuk khususnya tentang penerapan kebijakan dan atau pengaturan tentang adat, yang bertalian tentang keperdataan menyangkut kepada hak-hak penguasaan, pengelolaan atau perolehan hak kepemilikan atas tanah, oleh karenanya pada hal tertentu dengan berlakunya UUPA Nomor: 5 Tahun 1960 secara konseptual melandaskan penghargaan terhadap kearifan lokal sebagai pengakuan sejarah.

6. Bahwa Grand Sulthan pada mulanya dikenal di masa Pemerintahan Kolonial Belanda, dimana pada saat itu Daerah Singaraja mempunyai hak Pemerintahan sendiri. Sedangkan daerah Singaraja adalah meliputi daerah Sumatera Timur yang terdiri dari kerajaan-kerajaan melayu.

7. Bahwa GrandSulthan merupakan perijinan hak yang diberikan kepada hamba sahaya raja-raja pribumi terkait dengan hak-hak pribumi atas pertanahan, sedangkan Grant memberikan arti peruntukan terhadap perijinan hak tanah bagi pembangunan rumah, teras utama hak atas tanah tersebut adalah tanah itu milik seluruh suku hal mana pada pelaksanaannya sebuah desa, dengan demikian Grand Sulthan adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh Sultan kepada para kaula swapraja. Dengan demikian Grant Sulthan adalah "bukti hak atas tanah yang dilaksanakan kepada kaula swapraja yang diterbitkan oleh Sulthan yang ada diwilayah Sumatera Timur termasuk kesultanan Deli dan Kesulthanan Serdang yang diberikan kepada kaulanya umumnya untuk tanah kebun dan ladang" yang merupakan suatu hak yang dapat dikoversikan menjadi hak milik (vide Pasal 20 UUPA), hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sesuai dengan subjek hak dan

**Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**

#### Disclaimer

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



peruntukannya, sehingga Grant Sulthan dapat disimpulkan sebagai Surat Keterangan tentang hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh warga pribumi atas ijin, pemberian maupun pengakuan sultan terhadap hak-hak atas tanah yang diberikan kepada kaulanya.

8. Bahwa sebagai pengakuan dari Pemerintah Republik Indonesia atas berlakunya hukum adat atas tanah di negara kesatuan republik Indonesia, maka tanah-tanah yang telah ada haknya (khususnya hak menurut hukum adat) sebelum lahirnya UUPA No.5 Tahun 1960, diakui hak-haknya sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi Pasal II ayat (1) yang berbunyi "hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : Hak Agrarisch eigendom, milik yayasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, Grand Sulthan landerijenbezitrecht, altijddurende, erfacht, Hak Usaha atas bekas tanah partikelir dan hak – hak lain dengan nama apapun juga yang ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1) kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

9. Bahwa sesuai dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 di atas, secara tegas menyatakan bahwa tanah hak yang diuraikan dalam Grand Sulthan adalah tanah hak milik , maka dengan demikian tanah yang dimaksud dalam Grand Sulthan No. 562 yang dikeluarkan pada tanggal 16 Agustus 1921 tersebut adalah tanah hak milik dan dapat dijadikan objek jual beli/Pengalihan Hak antara DATUK HASAR (Tergugat I) kepada ARUN SIPAYUNG (Penggugat) yang menjadi dasar juridis Penggugat terhadap objek Gugatan.

10. Bahwa pada dasarnya, Tergugat I mengakui dan membenarkan seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat Reg. No. 276/Pdt.G/2018/PN-MDN tertanggal 9 Mei 2018.

#### **JAWABAN TERGUGAT II :**

##### **I. DALAM KONPENSI.**

##### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **1. Gugatan Kekurangan Pihak (*plurium litis consortium*).**

*Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



- Bahwa setelah mencermati posita Gugatan Penggugat, pada halaman 3 poin 9, **khususnya pada anak poin 9.1**, yang menyatakan :

9.1. Tergugat-II (Suidjuly) menguasai sebagian tanah Grand Sultan No.562 seluas 189 M2, yang terletak di Jalan Amplas No.38/26 D, Kelurahan Sei Rengas Permata (Desa Sei Rengas II), Kecamatan Medan Area (dahulu Kec. Medan) Kota Medan, dengan Sertipikat Hak Milik No. 68, tgl. 31 Januari 1967 atas nama SUIDJULY....dstnya”

- Demikian pula pada petitum Gugatan Penggugat pada poin 4, yang menyatakan “*perbuatan Tergugat II, III dan IV yang menguasai atas sebagian tanah Grand Sulthan No. 562, tanggal 18 Agustus 1921 masing-masing, tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 68, Sertipikat Hak Milik Nomor : 557 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 17 tanpa sepengetahuan dan sijin dari Tergugat-I dan atau Penggugat (Arun Sipayung) adalah **perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)**”;*

- Bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Medan sangat penting ditarik dalam arus perkara *aquo*, supaya dapat menjelaskan, apakah Kantor Pertanahan Kota Medan benar-benar telah menerbitkan SHM-SHM tersebut???, **terutama mengenai penerbitan SHM Nomor : 557 a/n. T. NANCY SARAGIH Dr (incasu Tergugat-III)**, oleh karena menurut data-data yang dimiliki oleh Tergugat-II bahwa SHM No.557 seluas 877 M2 yang terdaftar atas nama Dr. T. NANCY SARAGIH terindikasi **tumpang-tindih** dengan SHM No. 17 a/n. CAROLINE, HELEN dan SHM No. 68 a/n. SUIDJULY, hal ini sesuai dengan surat yang pernah diterima oleh Tergugat-II dari Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 17 Desember 2013 ;

- Demikian pula penjelasan mengenai asal-usul (Asal Persil) tanah milik Penggugat dan Tergugat, yang mana **menurut Penggugat Asal Persil tanahnya berasal dari GRAND SULTHAN Nomor : 562**, sedangkan Asal Persil tanah milik Tergugat-II berasal dari GRANT SURAT KETERANGAN No. 35 Seb. (Kotamadya Medan), artinya telah terjadi **tumpang-tindih** mengenai asal-usul (Asal Persil) terhadap bidang tanah yang sama;

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



- Dan yang tidak kalah pentingnya, penjelasan yang diharapkan dari Kantor Pertanahan Medan, **apakah surat GRAND SULTHAN No. 562 milik Penggugat tersebut sudah pernah dikonversi sebagai hak kepemilikan?? dan apakah sudah tercatat/terdaftar dalam suatu daftar yang diperuntukkan untuk itu pada Kantor Pertanahan Kota Medan???**
  - Jika melihat uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik atau mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Medan selaku pihak kedalam arus perkara *aquo*, supaya dapat menjelaskan secara *komprehensif* mengenai keberadaan SHM No. 68 a/n. Suidjuly, SHM No. 557 a/n. T. Nancy Saragih Dr dan SHM No. 17 a/n. Caroline maupun mengenai keberadaan Grand Sulthan No. 562 tersebut diatas;
  - Maka oleh karena Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam arus perkara *aquo* menyebabkan Gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), maka mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanlkelijk verklaard*);

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*).

- Bahwa eksepsi mengenai Gugatan Kabur (*obscuur libel*) *aquo* sangat erat kaitannya dengan eksepsi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) tersebut diatas, oleh karena dengan tidak ditariknya pihak Kantor Pertanahan Kota Medan kedalam arus perkara *aquo*, maka berakibat kaburnya Gugatan Penggugat, dengan alasan apapun kelak putusan terhadap perkara *aquo* tidak mengikat bagi Kantor Pertanahan Kota Medan, padahal didalam surat Gugatannya Penggugat telah menguraikan penguasaan sebagian tanah Grand Sulthan miliknya tersebut dikuasai oleh Tergugat-II berdasarkan SHM No. 68 yang *notabene* diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan;
- Adapun kekaburan lain didalam surat Gugatan tersebut dapat dilihat secara gamblang, yakni pertentangan antara *posita* dengan *petitum*, dimana pada bagian positanya, Penggugat menguraikan tentang dasar penguasaan Tergugat-II adalah berdasarkan Sertipikat

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



Hak Milik No. 68 a/n. SUIDJULY, akan tetapi pada bagian petitumnya kabur (*obscuur*), oleh karena Penggugat sama sekali tidak secara jelas menguraikan permintaan / tuntutan terhadap keberadaan SHM No. 68 tersebut, apakah SHM tersebut diminta untuk dinyatakan tidak sah atau sebaliknya;

▪ Maka oleh karena adanya pertentangan antara *posita* dan *petitum* Gugatannya, mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur*), maka mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanlkelijk verklaard*);

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

Bahwa Tergugat-II menolak semua dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya, kecuali apa yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II dalam jawaban ini ;

1. Bahwa, Tergugat-II secara tegas **menolak dalil Penggugat pada halaman 2 dan 3 poin 1 s/d 8**, yang menguraikan sedemikian rupa mengenai hystoris/sejarah mengenai sebidang tanah seluas  $\pm$  8.421,5 M2, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Kampung Sei Rengas), yang pada bagian akhir hystorinya mengklaim bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI, Nomor : 01, tanggal **09 Maret 2012**, yang dibuat dihadapan HUSNI ADAM, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Langkat berkaitan dengan GRAND SULTHAN No.562, tgl. 16 Agustus 1921;

2. Bahwa, Tergugat-II secara tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 3 poin 9, terutama pada anak point 9.1, yang menyatakan bahwa Tergugat-II telah menguasai sebagian tanah **seluas 189 M<sup>2</sup>** dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 68, tanggal 31 Januari 1967, atas nama SUIDJULY;

3. Bahwa **penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat-II terhadap tanah seluas 189 M<sup>2</sup> tersebut sudah benar secara hukum**, oleh karena sejak Tergugat-II membeli tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dari SAFUDDIN, berdasarkan Akta Jual Beli No.

**Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



45/18/MEDAN/1979, yang dibuat dihadapan RACHMAT SANTOSO, SH, Notaris di Medan, maka seketika itu juga Tergugat-II langsung menguasai dan menempati rumah yang berada diatas tanah tersebut sebagai rumah tempat tinggal bersama keluarga, dan ketika Tergugat-II membeli dan menempati tanah/rumah tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun;

4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 poin 10 dan 11, yang menyatakan "*tindakan Tergugat-II menempati/menguasai sebagian tanah Grand Sulthan No. 562 milik Penggugat, tanpa seizin DATUK HASAR dan atau Penggugat (ARUN SIPAYUNG) selaku pemilik terakhir atas tanah tersebut adalah perbuatan melawan hukum..... dstnya*" adalah **dalil yang keliru** oleh karena Tergugat-II yang lebih dahulu membeli dan menempati tanah/rumah tersebut, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 45/18/MEDAN/ 1979, **tgl.08 Pebruari 1979**, sedangkan Penggugat (*incasu* ARUN SIPAYUNG) mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya berdasarkan Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI No. 01, **tgl. 09 Maret 2012**, sehingga bagaimana mungkin Tergugat-II yang *notabene* orang yang lebih dahulu membeli dan menempati tanah/rumah tersebut harus meminta izin kepada Penggugat yang *notabene* adalah orang belakangan???

5. Bahwa jika benar (*quodnoo*) Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat-I pada tahun 2012, maka seharusnya Penggugat melihat secara langsung ke lokasi guna memastikan apakah tanah yang akan dibelinya itu benar-benar ada atau tidak?, apakah ada orang lain yang menguasai/menempati tanah tersebut atau tidak?, **oleh karena pada tahun 2012 Tergugat-II sesekali masih berkunjung ke rumah / tanah tersebut dan sama sekali tidak pernah bertemu dengan Penggugat**, sehingga tampak sekaliperalihan tanah dari Tergugat-I kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi No. 01, tgl. 09 Maret 2012 adalah merupakan **akal-akalan saja atautindakan spekulatif**, oleh karena tidak disertai tindakan penyerahan (*levering*) tanah tersebut dari Tergugat-I kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum;

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



6. Bahwa dalil Penggugat poin 12 yang menuntut ganti kerugian (**khususnya kepada Tergugat-II**), Tergugat-III dan IV secara tanggung-renteng sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) adalah **tuntutan yang harus ditolak dan dikesampingkan**, oleh karena tidak berdasar hukum, sebab Tergugat-II sama sekali tidak pernah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, malah sebaliknya justru Penggugatlah yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat-II, yang mana tuntutan kerugian tersebut akan diuraikan dalam bagian Rekonpensi dibawah ini;

7. Bahwa dalil Penggugat pada poin 13, yang menuntut Tergugat-II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kepada Penggugat adalah dalil yang keliru dan harus ditolak, oleh karena tidak ada kewajiban bagi Tergugat-II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, oleh karena berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, ternyata Tergugat-II yang lebih dulu membeli dan menempati tanah/rumah tersebut dibandingkan Penggugat;

8. Bahwa demikian pula tuntutan Penggugat dalam poin 14, 15 dan 16 tentang tuntutan agar Majelis Hakim menyatakan segala surat-surat alas hak yang berkaitan dengan tanah terperkara dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum serta permintaan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) khususnya terhadap Tergugat-II atas tanah SHM No. 68 atas nama Suidjuly, kemudian tuntutan mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) **adalah tuntutan-tuntutan yang sama sekali tidak berdasar hukum**, maka sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;

9. Bahwa berdasarkan uraian–uraian tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat-II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar sudikiranya untuk menerima dan mengabulkan jawaban ini, seraya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## II. DALAM REKONVENSI .

1. Bahwa Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat-II dalam konpensi dengan ini mengajukan Gugatan Balik (Rekonpensi) kepada Tergugat

*Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



dalam reconpensi/Penggugat dalam konpensi, sebagaimana diuraikan dibawah ini;

2. Bahwa apa yang telah diuraikan Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara mohon kiranya dianggap merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan secara mutatis-mutandis didalam bagian Reconpensi ini, dan oleh karenanya tidak perlu untuk diulang kembali;

3. Bahwa Penggugat dalam reconpensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 189 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 68/Sei Rengas-II, terdaftar atas nama SUIDJULY, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (sekarang disebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan), tanggal 31 Januari 1967, yang terletak di Jl. Amplas, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Sei Rengas-II), Kecamatan Medan Area, Kota Medan, (**selanjutnya disebut : objek perkara**) dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara : dengan "bekas" Grant S.K 35 seb. :  
25,1 M
- Selatan : dengan "bekas" Grant V.B. 153 :  
25,1 M
- Timur : dengan Jalan Ampas :  
7,4 M
- Barat : dengan "bekas" Grant SK.35 seb. :  
7,65 M

4. Bahwa Penggugat dalam reconpensi memperoleh tanah/rumah tersebut dari SAFUDDIN berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/18/MEDAN/1979, tanggal 08 Pebruari 1979, yang dibuat dihadapan RACHMAT SANTOSO, SH, Notaris di Medan, maka patut menurut hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 45/18/MEDAN/1979, tanggal 08 Pebruari 1979 dan Sertipikat Hak Milik No. 68/Sei Rengas-II atas nama SUIDJULI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah (sekarang disebut Kantor Pertanahan Kota Medan);

5. Bahwa sejak Penggugat dalam reconpensi membeli objek perkara tahun 1979 s/d 1999 (**selama 20 tahun**), Penggugat dalam

**Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



rekonpensi menguasai dan menempati objek perkara sebagai tempat kediaman bersama keluarga, kemudian pada tahun 1999 Penggugat dalam rekonpensi bersama keluarga pindah rumah kealamat yang sekarang ini di Jl. Beringin No. 12 Cemara Asri, Kab. Deli Serdang, sehingga objek perkara menjadi kosong atau tidak ada yang menempati dan belakangan ini hanya sekali-kali saja dikunjungi oleh Penggugat dalam rekonpensi;

6. Bahwa setahu bagaimana, pada **tahun 2018 ini** Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi mengajukan Gugatan atau mengklaim bahwa tanah seluas 189 M2 tersebut merupakan sebahagian dari tanah milik Tergugat seluas ± 8.421,5 M2 berdasarkan akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI No. 01, tgl. 09 Maret 2012 dan berkaitan dengan Grand Sulthan No. 562 tanggal 16 Agustus 1921;

7. Bahwa selain Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi, **ternyata masih ada orang lain yang juga mengklaim objek perkara sebagai miliknya, yakni Tergugat-III dalam konpensi (incasu T. NANCY SARAGIH Dr), oleh karena pada tahun 2013 Tergugat-III dalam konpensi** pernah juga melakukan penguasaan objek perkara, dengan cara melakukan pembongkaran rumah milik Penggugat dalam rekonpensi, bahkan Tergugat-III dalam konpensi mengklaim bahwa objek perkara seluas 189 M2, adalah sebagian dari miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 557/Sei Rengas Permata, seluas 877 M2, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, tgl. 25 September 2013, tertulis a/n. Dokter T. NANCY SARAGIH;

8. Bahwa pada bulan Oktober 2013, Penggugat dalam rekonpensi pernah menyurati Kantor Pertanahan Medan untuk menyatakan keberatan sekaligus mempertanyakan keberadaan SHM No. 557/Sei Rengas Permata a/n. Dokter T. NANCY SARAGIH (incasu Tergugat-III dalam konpensi) tersebut, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan melalui suratnya, tertanggal 17 Desember 2013 telah menjawab yang intinya **menyatakan setuju untuk dibatalkan Sertipikat Hak Milik No. 577/Sei Rengas Permata seluas 877 M2, a/n. Dokter T. NANCY SARAGIH dikarenakan tumpang-tindih (overlap) dengan SHM No.**

*Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



17/Sei Rengas-II a/n. CAROLINE (*incasu* Tergugat-IV dalam konpensi, HELEN dan SHM No.68/Sei Rengas-II a/n. SUIDJULI (*incasu* Tergugat-II dalam konpensi/ Penggugat dalam rekonsensi);

9. Bahwa melihat tindakan-tindakan atau perbuatan Tergugat dalam rekonsensi maupun Tergugat-III dalam konpensi tersebut diatas, secara nyata-nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dalam rekonsensi, maka patut menurut hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan perbuatan Tergugat dalam rekonsensi maupun Tergugat-III dalam konpensi yang mengklaim/menyatakan tanah milik Penggugat dalam rekonsensi sebagai miliknya adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);

10. Bahwa dengan adanya Klaim dari Tergugat dalam rekonsensi maupun Tergugat-III dalam konpensi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dalam rekonsensi, sehingga berakibat telah terjadi **tumpang-tindih (*over lapping*)** tanah milik Penggugat dalam rekonsensi dengan tanah milik Tergugat dalam rekonsensi dan Tergugat-III dalam konpensi, demikian pula mengenai Asal Persil tanah milik Penggugat dalam rekonsensi adalah berasal dari GRANT SURAT KETERANGAN No. 35 Seb. (Kotamadya Medan), sedangkan tanah milik Tergugat dalam rekonsensi adalah berasal dari GRAND SULTHAN No. 562, tgl. 16 Agustus 1921, sehingga telah terjadi pula tumpang-tindih (*over lapping*) mengenai Asal Persil terhadap tanah yang sama, sehingga telah **bertentangan dengan prinsip atau azas“hanya ada satu alas hak atas tanah yang dapat diletakkan atas sebidang tanah, dengan alasan apapun tidak dibenarkan satu Sertipikat Hak Atas Tanah, baik sebahagian atau seluruhnya menimpa/menindih bidang alas hak tanah yang lainnya”**;

11. Bahwa jika melihat perolehan tanah milik Penggugat dalam rekonsensi, berdasarkan AKTA JUAL BELI No. 45/18/MEDAN/1979, tanggal 08 Pebruari 1979, sedangkan perolehan tanah milik Tergugat dalam rekonsensi berdasarkan akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI No. 01, tgl. 09 Maret 2012, maka diperoleh fakta bahwa **Penggugat dalam rekonsensi adalah orang yang lebih dahulu membeli dan menempati tanah tersebut,**

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



sedangkan Tergugat dalam rekonsensi adalah orang yang belakangan membeli yang *notabene* sama sekali tidak pernah menguasai / menempati tanah tersebut;

12. Bahwa menurut Pencatatan Pendaftaran-Pertama Hak Milik No. 68/Sei Rengas-II, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Medan, tanggal 31 Januari 1967 diuraikan bahwa Asal Persil tanah milik Penggugat dalam rekonsensi berasal dari **Conversi dan Grant Surat Keterangan No. 35 Seb. (Kotamadya Medan)**, dan pada bagian kolom Penundjukan diuraikan : **Didaftarkan di Pedjabat Urusan Tanah Kota Besar Medan, tgl. 6-12-1951 dalam daftar SK. 35.,**sedangkan Asal Persil tanah milik Tergugat rekonsensi yang mengklaim berasal dari **GRAND SULTHAN No. 562, tgl. 16 Agustus 1921** sama sekali tidak pernah di **Conversi** atau didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah Kota Medan, dan lagi pula si pemegang Grand Sulthan No. 562 tersebut sama sekali tidak pernah menguasai secara fisik (tanah) tersebut, sehingga bertentangan dengan ketentuan **Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**;

13. Bahwa oleh karena asal persil tanah milik Tergugat rekonsensi yang berasal dari Grand Sulthan No. 562, tgl. 16 Agustus 1921 tersebut **tidak pernah diconversi atau didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan**, maka berakibat Grand Sulthan No. 562 tgl. 16 Agustus 1921 tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka segala surat-surat yang pernah timbul yang berdasarkan Grand Sulthan tersebut, terutama Akta **PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI, No. 01, tgl. 09 Maret 2012** , yang dibuat dihadapan HUSNI ADAM, SH.,MKn Notaris di Kabupaten Langkat, -satu dan lain tidak terbatas pada Sertipikat Hak Milik No. 557/Sei Rengas Permata a/n. Dokter T. NANCY SARAGIH **menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, khususnya terhadap tanah seluas 189 M2 milik Penggugat dalam rekonsensi**;

14. Bahwa oleh karena saat ini Penggugat dalam rekonsensi sudah pindah dan tidak lagi menempati objek perkara, maka Penggugat dalam rekonsensi patut menyangka Tergugat dalam rekonsensi maupun pihak-pihak lain, -satu dan lain termasuk Tergugat-III dalam konpensasi

*Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



mempunyai itikad buruk untuk menguasai dan menempati tanah/rumah milik Penggugat dalam rekonpensi tersebut, maka wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, memerintahkan Tergugat dalam rekonpensi maupun pihak-pihak lain, -satu dan lain termasuk Tergugat-III dalam konpensi yang menempati/menguasai objek perkara agar mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam rekonpensi dalam keadaan baik, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Alat-Alat Kekuasaan Negara;

Bahwa berdasarkan uraian–uraian tersebut diatas, maka Tergugat-II dalam konpensi / Penggugat dalam rekonpensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memberi keputusan hukum, yang amarnya sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSİ.**

##### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat-II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

##### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

##### **DALAM REKONPENSİ.**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 45/18/MEDAN/1979, tanggal 08 Pebruari 1979 dan Sertipikat Hak Milik No. 68/Sei Rengas-II seluas 189 M2, atas nama SUIDJULI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Medan, tanggal 31 Januari 1967 (sekarang disebut Kantor Pertanahan Kota Medan);
3. Menyatakan Tergugat-II dalam konpensi / Penggugat dalam rekonpensi pemilik sah atas sebidang tanah seluas 189 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya, yang terletak di Jl. Amplas, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Sei Rengas-II), Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



- Utara : dengan “bekas” Grant S.K 35 seb. : 25,1 M
- Selatan : dengan “bekas” Grant V.B. 153: 25,1 M
- Timur : dengan Jalan Ampas : 7,4 M
- Barat: dengan “bekas” Grant SK.35 seb. : 7,65 M

4. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam rekonsensi maupun pihak-pihaklain, -satu dan lain termasuk Tergugat-III kompensi adalah perbuatanmelawan hukum (*onrecht matigedaad*);

5. Menyatakan surat GRAND SULTHAN Nomor : 562, tgl.16 Agustus 1921 beserta segala surat-surat yang pernah timbul berdasarkan Grand Sulthan No. 562, terutama Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI, No. 01, tgl. 09 Maret 2012 , yang dibuat dihadapan HUSNI ADAM, SH.,MKn Notaris di Kabupaten Langkat, -satu dan lain tidak terbatas pada Sertipikat Hak Milik No. 557/Sei Rengas Permata a/n. Dokter T. NANCY SARAGIH adalah **tidak sah dan tidak mempunyai hukum mengikat, khususnya terhadap tanah seluas 189 M2 milik Penggugat dalam rekonsensi;**

6. Memerintahkan Tergugat dalam rekonsensi maupun pihak-pihak lain, satu dan lain termasuk Tergugat-III dalam kompensi yang menempati/menguasai objek perkara, agar mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam rekonsensi dalam keadaan baik, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Alat-Alat Kekuasaan Negara;

#### **DALAM KONPENSI / REKONPENSI.**

- Menghukum Penggugat dalam kompensi / Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

#### **JAWABAN TERGUGAT IV :**

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

##### **A. Pihak Yang Harusnya Ditarik Sebagai Tergugat Kurang Lengkap(*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa “sebidang tanah milik Tergugat IV seluas 1.262 M<sup>2</sup>, yang beralamat di Jalan Ampas, Kelurahan Sei Rengas II, Kota Medan sebagaimana

*Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tanggal 10 Mei 2013 atas nama Caroline (ic. Tergugat IV) dan Helen (selanjutnya disebut "**Objek Gugatan**") yang adalah bagian tanah Grand Sulthan Nomor 562 milik Penggugat", sebagaimana dalil pada point 9, 10 dan 15 halaman 4 s/d 5 Gugatannya.

2. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak terhadap dalil Penggugat tersebut, karena dalil tidak lengkap dan oleh karenanya adalah berdasar hukum untuk ditolak. Penggugat hanya menarik Caroline seorang diri dan kemudian mendudukkannya pada posisi Tergugat IV. **Faktanya** :Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tanggal 10 Mei 2013 sesungguhnya adalah atas nama 2 (dua) orang yakni Caroline (ic. Tergugat IV) dan Helen.

3. Bahwa oleh karena Helen selaku Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tanggal 10 Mei 2013 tidak ditarik menjadi pihak Tergugat dalam Gugatan Penggugat maka secara hukum Gugatan Penggugat dikategorikan *Plurium Litis Consortium*.

4. Bahwa dalil Penggugat dalam point 1, 3 dan 4, halaman 2 Gugatannya mendalilkan sebagai berikut :

"1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Kampung Sei Rengas) dengan alas hak berupa Grand Sultan Nomor 562 tanggal 16 Agustus 1921 atas nama Datuk Ahmad Kamil.....dstnya"

3. Bahwa kemudian pada tanggal 17 April 1930 Datuk Ahmad Kamil mengalihkan kepada Datuk Hasan atau disebut juga Datuk Asan sebagaimana termaktub dalam Grand Sultan Nomor 562.....dstnya"

4. Bahwa kemudian berdasarkan penjelesan SURAT KETERANGAN yang dibuat oleh SULTHAN DELI AZMI PERKASA ALAM ALHAJ tertanggal 19 Juni 1996, menegaskan bahwa tanah Grand Sultan Nomor 562 tersebut dialihkan dari DATUK AHMAD KAMIL kepada DATUK HASAN disebut juga dengan DATUK ASAN pada tanggal 17 April 1930 dan pada tanggal 18 Juni 1957 DATUK HASAN atau disebut juga DATUK

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



*ASAN menyerahkan kepada anak kandungnya bernama DATUK HASAR (Tergugat I) berdasarkan surat yang tertera di atas segel yang disahkan oleh SULTHAN DELI OSMAN ALSANI PERKASA ALAM pada tahun 1963.”*

5. Bahwa Penggugat menyebutkan nama-nama di luar dari subjek dalam Gugatan *Aquo* (yakni DATUK AHMAD KAMIL dan DATUK HASAN atau disebut juga DATUK ASAN) namun nama/pihak tersebut tidak diikutsertakan dalam Gugatan *aquo*, maka sepatutnya Penggugat mengikutsertakannya sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *aquo*.

6. Bahwa oleh karena DATUK AHMAD KAMIL dan DATUK HASAN atau disebut juga DATUK ASAN tidak diikutsertakan dalam Gugatan *aquo* maka jelas Gugatan Penggugat dikategorikan *Plurium Litis Consortium* dan oleh karenanya adalah berdasar hukum Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljk Verklaard*).

7. Bahwa Penggugat pun mendalilkan di atas tanah Grand Sultan Nomor 562 yang diklaim Penggugat adalah miliknya juga telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II dan Tergugat III yakni sebagai berikut :

a. Tergugat II menguasai seluas 189 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh Sembilan meter persegi) yang terletak di jalan amplas No. 38/26 D, Kelurahan Sei Rengas Permata (Desa Sei rengas II), kecamatan Medan Area (Dahulu Kec. Medan) Kota Medan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 68 Tanggal 31 Januari 1967 Atas Nama Suidjuly;

b. Tergugat III menguasai seluas 877 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 557 tanggal 25 september 2013 yang terletak Di Kelurahan Sei Rengas Permata Kecamatan Medan Area, Kota Medan Atas Nama T. Nancy Saragih;

8. Bahwa pihak yang berperan/berkewenangan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (ic. Sertifikat Hak Milik Nomor 68 tanggal 31 Januari 1967 atas nama Suidjuly (Tergugat II); Sertifikat Hak Milik Nomor 557 tanggal 25 september 2013 atas nama T.

**Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



Nancy Saragih (Tergugat III) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tanggal 10 Mei 2013 atas nama Helen dan Caroline (ic. Tergugat IV)) adalah Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan yang dalam perkara *aquo* diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Medan. Maka seharusnya Penggugat mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai pihak dalam perkara *aquo*.

9. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya DATUK AHMAD KAMIL, DATUK HASAN atau disebut juga DATUK ASAN, KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA MEDAN dan HELEN sebagai pihak dalam gugatan *aquo*, maka membuat gugatan Penggugat ini menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karenanya dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum menjadi tidak jelas/kabur. Oleh karenanya sudah sepatutnya bagi yang Terhormat Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*).

10. Bahwa gugatan yang ternyata kurang pihak jelas tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara serta tidak sesuai dengan kaidah hukum perdata. Hal ini telah pula digariskan secara tegas dalam Yurisprudensi sebagai berikut :

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 ;**

*"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";*

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ;**

*"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"*

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 ;**

*"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak" ;*

**B. Posita Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (Obscuur Libel)  
Dimana Ukuran Objek Perkara *Aquo* Tidak Jelas**

*Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN*



11. Bahwa dalil Penggugat pada pada point 2 halaman 2 gugatannya mendalilkan "bahwa luas objek yang dirasa Penggugat adalah miliknya seluas  $\pm 8.421,5$  (delapan ribu empat ratus dua puluh satu koma lima meter persegi)". Dalil tersebut berbanding terbalik dengan dalil posita Penggugat pada point 1 halaman 2 gugatannya yang mendalilkan "bahwa batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah selatan berbatas dengan jalan antara (sekarang jalan sutrisno), ukuran  $\pm 30,50$  m.
- Sebelah utara berbatas dengan jalan setapak (sekarang jalan Sabaruddin) ukuran  $\pm 50,50$  m.
- Sebelah barat berbatas dengan tanah Kampung (sekarang ruko-ruko dan jalan Terendam) ukuran  $\pm 230,50$  m.
- Sebelah timur berbatas dengan jalan tetapak (sekarang Jalan Amplas) ukuran  $\pm 200,40$  m.

**Yang jika dijumlahkan adalah seluas 511,9 m<sup>2</sup> (lima ratus sebelas koma Sembilan meter persegi).**

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas menunjukkan ketidakkonsistenan Penggugat dalam mendalilkan gugatannya, sebab di satu sisi Penggugat mendalilkan luas objek tanah yang dimiliki adalah seluas  $\pm 8.421,5$  (delapan ribu empat ratus dua puluh satu koma lima meter persegi) sedangkan luas tanah berdasarkan batas-batas hanya berjumlah 511,9 m<sup>2</sup> (lima ratus sebelas koma Sembilan meter persegi).

13. Bahwaberdasarkan hal tersebut maka jelaslah gugatan Penggugat tergolong dalam kategori kabur. Oleh karenanya sudah menjadi sebuah dasar bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara *Aquo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*)

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat IV mohon agar dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh (komprehensif integral) dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini.

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



- Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dan membantah untuk setiap dan seluruh dalil-dalil penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan tertulis dalam jawaban dalam pokok perkara tergugat IV ini.

**A. Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Bukanlah Bukti Kepemilikan Atas Tanah**

**14.** Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan dan sampaikan kronologi kepemilikan Tergugat IV atas tanah seluas 1.262 M<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tanggal 10 Mei 2013, yakni sebagai berikut :

a. Bahwa jauh sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II, sebidang tanah seluas 1.262 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Amplas, Kelurahan Sei Rengas II, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bekas Gr. SK. 35  
Sebelah Timur : Jalan Amplas  
Sebelah Selatan : Bekas Gr. V.682  
Sebelah Barat : Bekas GR. E. 182

(dahulu dikenal dengan persil Jalan Amplas Nomor 40,41,44 dan 46) telah dikuasai oleh Alm. Johan Arnold Simanjuntak (tanpa adanya gangguan dari pihak ketiga). Hingga akhirnya pada tahun 1944 tanah tersebut didaftarkanlah di Pejabat Urusan Tanah Kota Medan. Dan oleh karenanya terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tertanggal 13 Maret 1944 atas nama Johan Arnold Simanjuntak.

b. Bahwa sejak dahulu dan tidak terputus sebidang tanah seluas 1.262 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Amplas, Kelurahan Sei Rengas II, Kota Medan dikuasai oleh Johan Arnold Simanjuntak, hingga kemudian penguasaan dialihkan kepada Tergugat IV dan Helen lewat proses jual beli. Dan perlu Tergugat IV tegaskan kembali bahwa sampai dengan Gugatan *aquo* diajukan, tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat IV, sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat menguasai tanah milik Tergugat IV adalah tidak berdasar/tidak beralasan hukum.

**Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



c. Bahwa pada tanggal 18 April 2013 tanah tersebut telah dibeli Tergugat IV dan Helen dari Para Ahli Waris Johan Arnold Simanjuntak (sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 16/SK-AW/MB/2004 tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat oleh Camat Medan Baru dan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 26 Januari 2011 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Teladan Nomor 145/34/24-SB/2011 tanggal 26 Januari 2011 dan turut diketahui oleh Camat Siantara Barat Nomor 103/121-SB/II/2011 tanggal 26 Januari 2011).

d. Bahwa dengan demikian secara tegas dan nyata kepemilikan yang sah dan tak pernah terputus atas tanah tersebut (sejak tahun 1944 sampai dengan bulan April 2013) hanya dikuasai oleh Johan Arnold Simanjuntak yang kemudian pada tanggal 18 April 2013 kepemilikan hak tersebut berpindah kepada Tergugat IV dan Helen yang didasarkan dari proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 108/2013, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Halim, SH., di Medan. Dan sebelum dilakukan proses balik nama oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Medan telah terlebih dahulu dilakukan pengecekan langsung atas sebidang tanah seluas 1.262 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Amplas serta didukung dengan pemeriksaan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan (yang artinya prosedur jual – beli sampai dengan proses balik nama serta penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II menjadi atas nama Tergugat IV dan Helen telah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

15. Bahwa Tergugat IV kembali menegaskan menolak dalil Penggugat pada point 1 halaman 2 Gugatannya yang menyatakan “Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Area, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Kampung Sei Rengas) dengan alas hak berupa Grand Sultan Nomor 562 tanggal 16 Agustus 1921 atas nama Datuk Ahmad Kamil.....dstnya” karena jelas dasar kepemilikan Tergugat IV dan Helen atas sebidang tanah seluas 1.262 M<sup>2</sup>, yang terletak di

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



Jalan Amplas adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II dan oleh karenanya kepemilikan Tergugat IV dan Helen telah sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”*

16. Bahwa oleh karena untuk membuktikan dan menunjukkan suatu badan hukum adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan/atau bangunan yakni suatu sertifikat yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang yakni Pejabat Pertanahan maka adalah berdasar hukum bagi Majelis Hakim Perkara *Aguo* menyatakan bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan tidak berkekuatan hukum.

**B. Tergugat IV Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Justru Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Objek Perkara**

17. Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli atas tanah pada Objek Gugatan, Tergugat IV telah terlebih dahulu melakukan pengecekan agar tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan atas tanah tersebut. Berdasarkan praktik terdapat beberapa dokumen yang harus diperiksa oleh calon pembeli sebelum melakukan proses jual beli tanah:

- e. Adanya sertifikat hak atas tanah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 765 PK/Pdt/2009);
- f. Kewenangan pihak yang mengalihkan, misalnya berlaku atau tidaknya surat kuasa (Putusan Mahkamah Agung Nomor 4340 K/Pdt/1986);
- g. Jika terkait tanah waris, perlu dipastikan adanya persetujuan (semua) ahli waris (Putusan Mahkamah Agung Nomor 4340 K/Pdt/1986; No. 1816 K/Pdt/1989; Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR);



h. Perkara sengketa yang masih berjalan atau putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1861 K/Pdt/2005; No. 114 K/Pdt/2013);

i. Status tanah, yaitu bahwa tanah yang berstatus tanah negara tidak dapat dijual belikan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 429 K/Pdt/2003).

18. Bahwa terlebih dahulu Tergugat IV menjelaskan kronologi kepemilikan atas tanah pada Objek Gugatan, yakni Tergugat IV dan Helen membeli tanah pada Objek Gugatan dari Ahli Waris sah Alm. Johan Arnold Simanjuntak (sesuai Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470/1087/SKAW/PH/2008 tanggal 26 September 2008) yakni : Solita Lumongga Simanjuntak, Tarubar Raja Halomoan Simanjuntak, Dr. Untung Deana Simanjuntak, Pdt. Pintor Theodorik Simanjuntak, STh., Francois Parluhutan Simanjuntak dan Drs. Edward Pesta Simanjuntak.

19. Bahwa sebelum terbitnya Akta Jual Beli Nomor 108/ 2013 pada tanggal 18 April 2013 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Halim, SH., di Medan yang kemudian menjadi dasar legitimasi terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II menjadi atas nama Caroline (ic. Tergugat IV) dan Helen telah dilakukan pengecekan dokumen secara menyeluruh dan mendetail.

20. Bahwa adapun kelengkapan dokumen adalah sebagai berikut :

j. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 16/SK-AW/MB/2004 tanggal 11 Februari 2004 yang dibuat oleh Camat Medan Baru;

k. Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 26 Januari 2011 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Teladan Nomor 145/34/24-SB/2011 tanggal 26 Januari 2011 dan turut diketahui oleh Camat Siantara Barat Nomor 103/121-SB//2011 tanggal 26 Januari 2011;

l. Akta Pernyataan Pembagian Hak Waris No. 02 tanggal 11 April 2012 yang dibuat oleh Edison Sahat Marojahan Sinaga SH., Notaris di Pematangsiantar.

21. Bahwa selain itu Tergugat IV pun sudah mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan pendaftaran tanah mengenai proses Peralihan hak atas tanah pemilik terdahulu menjadi atas nama Caroline (ic. Tergugat IV) dan Helen. Terbukti dengan

**Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



lengkapnya dokumen asal muasal peralihan hak atas tanah, adanya Akta Jual Beli Nomor 108/ 2013 pada tanggal 18 April 2013 yang dibuat oleh Halim SH Notaris di Kota Medan, hingga Kantor Pertanahan Kotamadya Medan setuju untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II menjadi atas nama Caroline (ic. Tergugat IV) dan Helen.

22. Bahwa berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Tergugat IV merupakan pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum sebagaimana termuat dalam beberapa Yurisprudensi sebagai berikut :

m. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 "*pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*";

n. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1971 tertanggal 9 Juni 1962 "*pembeli yang beritikad baik harus dilindungi*";

o. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1221 K/SIP/1971 tertanggal 9 februari 1972 "*pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum*"

p. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/sip/1962 tanggal 9 Juni 1962, yang menegaskan "*pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi*";

q. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1221K/Sip/1971 tanggal 9 Februari 1972, yang menegaskan: "*pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum.*".

23. Bahwa oleh karena Tergugat IV telah terbukti sebagai pembeli beritikad baik maka adalah berdasar hukum menyatakan sah kepemilikan Tergugat IV atas tanah pada Objek Gugatan dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV.

### **C. Tuntutan Pembayaran Ganti Rugi Materil Tidak Berdasarkan Hukum Dan Harus Di Tolak**

24. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dan membantah dalil Penggugat yang pada petitumnya menyatakan "*menghukum Tergugat II, III, dan IV secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).*", karena Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum mana yang telah diperbuat



oleh Para Tergugat serta tidak dapat menguraikan asal muasal sehingga timbulnya kerugian dimaksud.

25. Bahwa seharusnya permintaan ganti kerugian dibuatkan secara terperinci dan membuktikan dasar hukum dari tuntutan ganti kerugian dimaksud, hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi sebagai berikut :

r. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 3 September 2003 menyatakan bahwa :*"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

s. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: *"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."*

**D. Grant Sultan Tidak Dapat Lagi Dijadikan Alas Hak**

26. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan alas hak berupa Grand Sultan sudahlah tidak relevan dan tidak berlaku lagi pasca di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). sesuai dengan Bagian Keempat ayat (A) UUPA yang berbunyi :*"Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara."*

27. Bahwa lebih lanjut Tergugat IV akan menjelaskan bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaannya terhadap pemegang hak atas tanah swapraja/grant sultan sesungguhnya telah diwajibkan oleh negara untuk melakukan konversi hak atas tanah pasca berlakunya UUPA.

28. Bahwa AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI Nomor 01 yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2012 tidak sah, karena terbit di atas hak milik Tergugat IV dan Helen. Dengan kata lain AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI Nomor 01 yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2012 dibuat tanpa seizin Tergugat IV dan Helen selaku pihak yang berhak atas tanah satu-

**Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



satunya, sehingga AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI Nomor 01 yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2012 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku secara hukum.

29. Bahwa sebelum membuat AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI Nomor 01 yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2012 (*incasu*), seharusnya Penggugat terlebih dahulu melakukan pengecekan kepada Pihak Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan tentang status tanah *aquo* dan mengecek siapa yang menguasai lahan/tanah, akan tetapi hal ini sama sekali tidak dilakukan sehingga AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI Nomor 01 yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2012 *aquo* tidak mengindahkan azas itikad baik.

30. Bahwa dengan terbitnya dan terdaftarnya Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II atas nama Tergugat IV dan Helen pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang diterbitkan pada tanggal 10 Mei 2013 cukup membuktikan bahwasanya Tergugat IV dan Helen selaku pemilik sah atas tanah *aquo*. Sehingga dengan demikian Grans Sultan Nomor 562 tanggal 16 Agustus 1921 atas nama Datuk Ahmad Kamil sebagaimana di dalilkan Penggugat pada point 1 s/d 4 halaman 2 Gugatannya tidak mempunyai kekuatan berlaku secara hukum.

#### **E. Tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum Dan Harus Ditolak**

31. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dan membantah dalil Penggugat yang pada pokoknya memohon agar putusan dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) karena dalil tersebut tidak sesuai ketentuan dan tidak berdasarkan hukum, mengingat untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 1971 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Buku II, yang menyebutkan antara lain sebagai berikut :

- a. Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari; akta otentik, atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat;

**Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



- b. Ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht Van Gewijsde*) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. Ada gugatan yang dikabulkan;
- d. Apabila obyek gugatan barang milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat;

32. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka jelas permohonan Penggugat dalam dalil-dalilnya tersebut tentang permohonan putusan serta merta tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas dikarenakan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II adalah sah milik Tergugat IV dan Helen dan bukanlah milik Penggugat. Oleh karenanya sudah sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara *Aquo* menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Penggugat.

33. Bahwa mengingat Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum adalah patut jika seluruh petitum Penggugat haruslah ditolak, termasuk putusan dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan biaya perkara karena tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan uraian Tergugat IV yang telah disampaikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka kiranya telah jelas terbukti bahwa Tergugat IV tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, oleh karenanya sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim Perkara *Aquo* dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Sei Rengas II tanggal 10 Mei 2013 atas nama Helen dan Caroline (ic. Tergugat IV) adalah sah dan berdasar hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

Apabila Majelis Hakim memiliki keyakinan yang berbeda, kami mohon putusan yang seadiladilnya (*ex aquo at bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan dengan putusannya Nomor 433/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019 telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 45/18/MEDAN/1979, tanggal 08 Pebruari 1979 dan Sertipikat Hak Milik No. 68/Sei Rengas-II seluas 189 M2, atas nama SUIDJULI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Medan, tanggal 31 Januari 1967 (sekarang disebut Kantor Pertanahan Kota Medan);
3. Menyatakan Tergugat-II dalam konvensi / Penggugat dalam rekonvensi pemilik sah atas sebidang tanah seluas 189 M2 berikut bangunan yang ada di atasnya, yang terletak di Jl. Amplas, Kelurahan Sei Rengas Permata (dahulu Sei Rengas-II), Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :
  - Utara : dengan "bekas" Grant S.K 35 seb: 25,1 M
  - Selatan : dengan "bekas" Grant V.B. 153 : 25,1 M
  - Timur : dengan Jalan Ampas : 7,4 M
  - Barat: dengan "bekas" Grant SK.35 seb. : 7,65 M
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam rekonvensi maupun pihak-pihaklain, satu dan lain termasuk Tergugat-III konvensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN

**Disclaimer**

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



5. Menyatakan surat GRAND SULTAN Nomor 562 tanggal 18 Agustus 1921 beserta segala surat-surat yang pernah timbul berdasarkan Grant Sultan No. 562, terutama Akta PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI, No. 01 tanggal 09 Maret 2012, yang dibuat dihadapan HUSNI ADAM, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Langkat, satu dan lain tidak terbatas pada Sertipikat Hak Milik No. 557/Sei Rengas Permata atas nama Dokter T. NANCY SARAGIH adalah tidak sah dan tidak mempunyai hukum mengikat, khususnya terhadap tanah seluas 189 M2 milik Penggugat dalam rekonvensi;

6. Memerintahkan Tergugat dalam rekonvensi maupun pihak-pihak lain, termasuk Tergugat-III dalam konvensi yang menempati/menguasai objek perkara, agar mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam rekonvensi dalam keadaan baik, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan Alat-Alat Kekuasaan Negara;

**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI ;**

- Menghukum Penggugat dalam konvensi / Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.438.000,00. (empat juta empat ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti Akta-akta dan Relas-relas yang berkaitan dengan permohonan banding dalam perkara ini, yaitu masing-masing :

1. Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN MDN yang dibuat pada hari Selasa tanggal 11 Juni 2019 dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa kepada Terbanding III semula Tergugat III telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019;
2. Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN MDN yang dibuat pada hari Senin tanggal 07 Mei 2019 dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan yang menerangkan bahwa kepada Terbanding IV semula Tergugat IV telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019;

**Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



3. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 80/2019, pada hari tertanggal 2 Mei 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019 tersebut;

4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Juni 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Juni 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 11 Juni 2019 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 27 Mei 2019 ;

5. Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019 yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Juli 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Agustus 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Juli 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 27 Agustus 2019 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Juli 2019, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan

**Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019, akan tetapi Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga Majelis Hakim tidak mengetahui alasan dan keberatan dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019, serta berita acara sidang tersebut ternyata tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019, dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka kepada Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan, pasal-pasal dari Rbg, Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

- *Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;*
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 276/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 April 2019, yang dimohonkan banding;*

**Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 21 Nopember 2019 oleh kami POLTAK SITORUS, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, HARIS MUNANDAR, S.H.,M.H. dan H. AROZIDUHU WARUWU, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Nopember 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta H. ABU CHURAIRAH, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Para Terbanding maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

HARIS MUNANDAR, S.H.,M.H.

POLTAK SITORUS, S.H., M.H.

ARAZIDUHU WARUWU, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

H. ABU CHURAIRAH, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

- |    |                          |                     |
|----|--------------------------|---------------------|
| 1. | Meterai putusan          | Rp. 6.000,-         |
| 2. | Redaksi putusan          | Rp. 10.000,-        |
| 3. | <u>Biaya Pemberkasan</u> | <u>Rp.134.000,-</u> |

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN**



Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 433/PDT/2019/PT MDN