



P U T U S A N
No. 164 PK/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **RIBEN;**
2. **FARIDA alias AFUNG;**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Mojopahit No. 16, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Dr. LEE A WENG, SH., dan kawan-kawan, para Advokat**, berkantor di Jalan Ir. H. Juanda No. 35, Medan;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/para Pembanding;

m e l a w a n :

KRISNA GUNAWAN RUSLI, bertempat tinggal di Jalan May.Jend. Sutoyo Siswomiharjo No. 65, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I, II/para Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1507 K/PDT/2010 tanggal 6 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:



Bahwa Pengugat adalah anak kandung dari pasangan Rusli alias Lie Seng Sun (*ic.* ayah kandung Penggugat) dengan Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat);

Bahwa Rusli alias Lie Seng Sun (*ic.* ayah kandung Penggugat) telah lebih dahulu meninggal dunia, sedangkan Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) telah meninggal dunia pada tanggal 2 Juli 1993 sebagaimana termaktub dalam Akta Kematian No. 392/1993 tertanggal 03 Juli 1993 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Medan;

Bahwa dari perkawinan pasangan Alm. Rusli alias Lie Seng Sun (*ic.* ayah kandung Penggugat) dengan Alm. Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) dilahirkan anak-anak kandung yaitu: 1. Ir. Hendra Wirawan Rusli, 2. Yenti Rusli, 3. Ramawati Rusli, 4. Lesli Rusli, 5. Adi Kurniawan Rusli, 6. Riawati Rusli, 7. Susie Rusli dan 8. Krisna Gunawan Rusli (*ic.* Penggugat) sebagaimana Surat keterangan hak warisan nomor 15/X/NSS/1993 tertanggal 14 Oktober 1993 yang dibuat oleh Syahril Sofyan, SH., Notaris di Medan;

Bahwa semasa hidupnya Alm. Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) ada meninggalkan harta warisan yang sebagiannya berupa:

- Sebidang Tanah sebagian dari bekas *Grant C/Conteleer* nomor: C 5377 berikut 9 (sembilan) pintu rumah petak semi permanen terletak di Kota Medan, Kecamatan Medan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah, setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit nomor 14, 16, 18, 14-A, 14-B, 14-C, 14-D, 14-E dan 14-F, yang diperolehnya berdasarkan Akta Hibah nomor 61 tertanggal 26 Mei 1981 yang diperbuat di hadapan Marah Sutan Nasution, SH., pada waktu itu Notaris di Medan;

Bahwa setelah Alm. Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) sebagai orang tua kandung yang terakhir hidup, telah meninggal dunia pada tanggal 02 Juli 1993 sebagaimana kutipan Akta Kematian nomor 392/1993 tertanggal 03 Juli 1993, maka seluruh ahli-warisnya telah secara sepakat dan berdasarkan hukum melakukan pembagian warisan yang dituangkan secara sah dan menurut hukum di dalam Akte pembagian waris No. 6 tertanggal 09 September 2003 yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapan H. Marwansyah Nasution, SH., Notaris di Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa salah satu klausula dari Akta pembagian waris No. 6 tertanggal 09 September 2003 adalah: Kepada Tuan Krisna Gunawan Rusli, dibagikan dan didaftarkan sebagian dari sebidang tanah bekas *Grant Kontelir* nomor C 5377 berikut satu pintu rumah petak semi permanen terletak di Kota Medan, Kecamatan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah, setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit No. 16;

Bahwa dari klausula tersebut jelas dan meyakinkan bahwa tanah berikut satu pintu rumah petak semi permanen yang dikenal sebagai Jalan Mojopahit No. 16 telah secara sah dan menurut hukum diwariskan kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan Akte Pembagian Waris No. 6 tertanggal 09 September 2003 yang dibuat dan ditanda-tangani di hadapan H. Marwansyah Nasution, SH., Notaris di Medan tersebutlah, Penggugat kemudian mendaftarkan kepemilikannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan terdaftar pada Sertifikat hak milik No. 1239 yang dikeluarkan tanggal 29 Maret 2006 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Surat Ukur nomor 21/Petisah Tengah/2006 tertanggal 06 Maret 2006;

Bahwa sebagaimana Sertifikat hak milik No. 1239 tertanggal 29 Maret 2006 tersebut, maka secara hukum sudah semakin jelas dan meyakinkan-lah bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kota Medan, Kecamatan Petisah, Kelurahan Petisah Tengah, Provinsi Sumatera Utara yang dikenal dengan Jl. Mojopahit No. 16 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan SU 23/2005 atau Jl. Mojopahit nomor 14 (ditandai dengan bengkel mobil);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan C. 5377, yang dikenal dengan Jl. Mojopahit nomor 16 (ditandai dengan Toko Kue Bika Ambon Agin);
- Sebelah Timur berbatasan dengan Parit/Jalan Raya Mojopahit;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang Mojopahit Dalam;

Bahwa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang dikenal dengan Jl. Mojopahit No. 16, Kelurahan Petisah Tengah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dalam perkara *a quo* selanjutnya disebut sebagai objek perkara;

Bahwa oleh karena Penggugat memperoleh dan mendaftarkan kepemilikannya secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum, maka sudah jelas dan meyakinkanlah bagi yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan

Hal. 3 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Sertifikat hak milik No. 1239 tertanggal 29 Maret 2006 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa dengan demikian juga, sudah jelas dan tegaslah secara meyakinkan bagi yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek perkara;

Bahwa sebelumnya, semasa hidup Alm. Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) pernah menyewakan objek perkara kepada Alm. Chin Foi (*ic.* nenek Tergugat II), yang sebelum gugatan ini didaftarkan juga telah meninggal dunia;

Bahwa ketika Penggugat masih kecil, Penggugat pernah disuruh oleh Almarhum Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) untuk mengambil uang sewa dari Alm. Chin Foi (*ic.* nenek Tergugat II) dan pada saat itu dititipkan sejumlah uang sebagai uang sewa untuk diserahkan kepada Almarhum Darmawati alias Oei Beng Giok (*ic.* ibu kandung Penggugat) yang tidak diingat lagi jumlahnya oleh Penggugat;

Bahwa setelah Alm. Chin Foi (*ic.* nenek Tergugat II) meninggal dunia, maka objek perkara selanjutnya digunakan oleh Tergugat II dengan suaminya (*ic.* Tergugat II) sebagai tempat usahanya;

Bahwa beberapa kali, Penggugat pernah menerima pembayaran uang sewa dari Tergugat I dan Tergugat II yang sebenarnya sudah tidak pantas menurut harga pasar dengan harga sewa hanya Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) per bulan, sementara harga sewa umumnya di Jl. Mojopahit adalah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan;

Bahwa terhitung sejak bulan April 2005 sampai dengan gugatan ini didaftarkan, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah lagi mendapatkan pembayaran sewa dari Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan yang tidak jelas;

Bahwa apabila Penggugat meminta uang sewa objek perkara, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mengindahkannya;



Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau membayar uang sewa telah membuktikan secara jelas dan meyakinkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah penyewa yang tidak beritikad baik;

Bahwa sudah jelas dan meyakinkan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah penyewa yang tidak beritikad baik;

Bahwa sekitar awal tahun 2006, Penggugat berencana menempati, memakai dan memanfaatkan objek perkara yang secara sah dan menurut hukum adalah milik Penggugat dan karenanya meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan objek perkara namun sama sekali tidak dihiraukan;

Bahwa hingga bulan Oktober 2006, Tergugat I dan Tergugat II sama sekali belum juga mengosongkan objek perkara, maka melalui kuasa hukum, Penggugat telah melayangkan somasi dengan nomor 026.4/PN-Adv/IX/2006 tertanggal 10 Oktober 2006 yang pada intinya menegaskan kepemilikan Penggugat atas objek perkara dan meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan objek perkara dengan alasan bahwa Penggugat segera akan menempati, memakai dan memanfaatkan tanah tersebut;

Bahwa somasi yang dikirimkan kuasa hukum Penggugat justru dibalas dengan surat kuasa hukum Tergugat I melalui suratnya nomor: 045/Pemb/LAW/X/2006 tertanggal 10 Oktober 2006 yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat I berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa, Tergugat I telah tinggal menetap di Jl. Mojopahit No. 16 Medan sejak tanggal 20 Desember 1959;

Bahwa hal ini menunjukkan fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kehendak untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;

Bahwa sebagaimana uraian tentang tindakan Tergugat I dan Tergugat II di atas, maka sudah jelas, berdasar dan meyakinkan bagi yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penyewa yang tidak beritikad baik dan tidak bersedia mengosongkan serta menyerahkan objek perkara kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*);



Bahwa adapun harga pasar sewa tanah beserta bangunan di sekitar Jl. Mojopahit Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Petisah, Kota Medan adalah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus rupiah) per bulannya;

Bahwa oleh karenanya, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membayar sewa semenjak bulan April 2005 hingga pengosongan objek perkara yang direncanakan pada Oktober 2006 atau selama 18 (delapan belas) bulan telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan;

Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan objek perkara kepada Penggugat semenjak Oktober 2006, maka Penggugat sudah berencana membuka usaha pada bulan November 2006 yang berlokasi di objek perkara dengan prediksi keuntungan Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per bulan;

Bahwa untuk mengurus dan mempertahankan kepemilikan Penggugat atas objek perkara dikarenakan perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah menyebabkan Penggugat mengeluarkan biaya hingga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena itu, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dalam kapasitas sebagai penyewa yang tidak beritikad baik dan tidak bersedia mengosongkan serta menyerahkan objek perkara kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah menurut hukum telah menyebabkan kerugian materil sebesar Rp. 1.245.000.000,- (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. Sewa tidak dibayar sejak April 2005 s/d Oktober 2006:
18 bulan x Rp. 2.500.000,- = Rp. 45.000.000,-
 2. Laba buka usaha sejak November 2006 s/d Desember 2008 = 25 bulan x Rp. 20.000.000,- = Rp. 500.000.000,-
 3. Biaya operasional mempertahankan hak Penggugat: = Rp. 100.000.000,-
 4. Kerugian kepemilikan atas objek perkara: = Rp. 600.000.000,-
- Total kerugian Penggugat: = Rp. 1.245.000.000,-

Bahwa akibat kerugian di atas, maka sudah jelas dan meyakinkan bagi yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 1.245.000.000,- (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah);

Bahwa dengan menimbang tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat selaku pemilik sah objek perkara secara tegas menyatakan sudah tidak sepakat menyewakan objek perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa sudah jelas dan tegas diatur di dalam hukum keperdataan yang berlaku positif di Indonesia bahwa perikatan hanya bisa terjadi apabila ada kesepakatan antara para pihak;

Bahwa dengan demikian, oleh karena unsur sepakat tidak terpenuhi lagi, maka sudah cukup alasan bagi yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara berakhir atau putus demi hukum;

Bahwa dengan perbuatan melawan hukum dan telah berakhirnya sewa-menyewa atas objek perkara, maka sudah cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara milik Penggugat dalam keadaan baik kepada Penggugat dengan serta merta;

Bahwa Penggugat juga meragukan sikap dari Tergugat I dan Tergugat II apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini telah menjatuhkan putusan dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II dikhawatirkan tidak melaksanakannya, oleh karenanya Penggugat juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan amar putusan;

Hal. 7 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang tidak di inginkan selama proses perkara berjalan, Penggugat memohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan provisionil dalam perkara ini sebelum adanya putusan Pengadilan Negeri Medan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan amar putusan provisionil yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap bidang tanah sebagaimana objek perkara, sebelum ada putusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, dan orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun yang mendapat hak darinya atas objek perkara untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap harinya apabila tidak mematuhi putusan provisionil dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta hukum atau bukti-bukti yang mempunyai nilai bukti yang sempurna menurut hukum, maka sangat beralasan menurut hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa menimbang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas, ada kekhawatiran yang beralasan menurut hukum bahwa selama proses hukum dalam perkara *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II berusaha mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak lain. Untuk menjamin hak Penggugat atas objek perkara, Penggugat mohon kehadiran yang terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek perkara serta menyatakannya sah dan berharga;

8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *ca.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain dengan menimbang rasa keadilan dimana Tergugat I dan Tergugat II telah menggunakan tanah Pengugat selama kurang lebih 50 (lima puluh) tahun dengan ongkos sewa yang sangat tidak pantas, maka dalam perkara ini, mohon diberi putusan menyatakan objek perkara dan segala apa yang ada di atasnya baik bangunan dan apapun yang tertanam di atasnya menjadi milik Pengugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pengugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan provisionil dalam perkara ini;
3. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan di dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat hak milik No. 1239 tertanggal 29 Maret 2006 adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Pengugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek perkara;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah penyewa yang tidak beritikad baik;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai penyewa yang tidak beritikad baik dan tidak bersedia mengosongkan serta menyerahkan objek perkara kepada Pengugat sebagai pemilik yang sah adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
8. Menyatakan sewa-menyewa antara Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara berakhir atau putus demi hukum;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh Pengugat sebesar Rp. 1.245.000.000,- (satu miliar dua ratus empat puluh lima juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta orang-orang atau badan-badan

Hal. 9 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012

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)



hukum lainnya atau pihak manapun yang mendapat hak dari-padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara milik Penggugat dalam keadaan baik kepada Penggugat dengan serta-merta;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan amar putusan;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II berikut orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun supaya mematuhi putusan di dalam perkara ini;

13. Menyatakan putusan didalam perkara ini dijalankan dengan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-menanggung untuk

membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain dengan menimbang rasa keadilan dimana para Tergugat telah menggunakan tanah Penggugat selama kurang lebih 50 (lima puluh) tahun dengan ongkos sewa yang sangat tidak pantas, maka dalam perkara ini, mohon diberi putusan menyatakan tanah dan segala apa yang di atasnya baik bangunan dan apapun yang tertanam di atasnya menjadi milik Pengugat;
- Atau, apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan dalam perkara ini yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Tergugat I dan II telah mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Tentang *Exceptie Obscurum Libelum*;

1. Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama dalil gugatan Penggugat telah mencampur-adukkan tanpa membedakan perbuatan hukum yang bersumber dari perjanjian sewa-menyewa dengan perbuatan melawan hukum, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, karena:



- a. Berdasarkan pengakuan Penggugat dalam dalil *posita* gugatannya, pada halaman 3 alinea 7 s/d halaman 4 alinea 5 jo. halaman 5 alinea 5 jelas mengakui bahwa Tergugat I dan II menempati obyek perkara adalah karena adanya hubungan sewa-menyewa dengan orang-tua Penggugat dengan kakek Tergugat II yang kemudian diteruskan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan II;
 - b. Penggugat juga mendalilkan Tergugat I dan II tidak lagi membayar sewa kepada Penggugat sejak bulan April 2005;
 - c. Sementara di sisi lain dalam dalil *posita* gugatan Penggugat pada halaman 4 alinea terakhir jo. halaman 5 alinea 4 dan 7 serta halaman 6 alinea 2 mendalilkan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak mau mengosongkan dan menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat yang mengaku sebagai pemilik atas obyek perkara;
2. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, jelas Penggugat telah mengemukakan dasar hukum atau dalil *posita* dan *petitum* gugatan yang menyangkut masalah wanprestasi yang timbul dalam hubungan perjanjian sewa-menyewa dan perbuatan melawan hukum atas obyek perkara tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mojopahit No. 16 Medan;
 3. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam dalil *posita* dan *petitum* gugatannya dalam perkara *a quo*, ternyata juga telah menyama-ratakan (tidak dapat membedakan) perbuatan mana yang merupakan perbuatan wanprestasi dan mana yang merupakan perbuatan melawan hukum;
 4. Bahwa di samping itu, apabila diperhatikan dalil *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat perkara ini, ternyata bahwa Penggugat mendalilkan tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum hubungan hukum perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, dengan alasan:
 - Karena Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - dan karena tidak membayar uang sewa dan tidak mau mengosongkan serta menyerahkan obyek sewa kepada Penggugat;
 5. Bahwa dengan demikian Penggugat telah menyama-ratakan tanpa membedakan dalil gugatan Penggugat terhadap ingkar janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang pada dasarnya terdapat dua ketentuan hukum yang berbeda, mengakibatkan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa di samping itu, dalil *posita* Penggugat di satu sisi menyatakan tanah dan bangunan rumah Jalan Mojopahit No. 16 Medan adalah milik Penggugat yang diperoleh dari pembagian warisan orang tua Penggugat *ic. alm.* Darmawati alias Oei Beng Giok, namun di sisi lain mendalilkan bahwa para Tergugat I dan II telah menggunakan tanah Penggugat selama kurang lebih 50 tahun dan memohon Pengadilan agar menyatakan segala apa yang ada di atasnya baik bangunan dan apapun yang tertanam di atasnya menjadi milik Penggugat;
7. Bahwa dengan demikian secara implisit Penggugat sebenarnya mengakui bahwa bangunan rumah Jalan Mohopahit No. 16 Medan adalah milik Tergugat I dan II yang berdiri di atas tanah *Grant Kontelir* No. C 5377 yang disewa Tergugat I dan II dari pemilik terdahulu;
8. Bahwa dengan demikian dalil *posita* gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah saling bertentangan dan mengandung ketidak-jelasan (kabur);
9. Bahwa menurut hukum acara perdata setiap gugatan yang diajukan haruslah jelas, karena apabila tidak jelas, gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
10. Bahwa sebagai ilustrasi tersebut di atas, perkenankanlah Tergugat I dan II mengemukakan yurisprudensi tetap (*vaste jurisprudentie*) Mahkamah Agung RI bertanggal 17 April 1979 No. 1149 K/Sip/1970 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain:

Gugatan yang kabur (*obscurum libelum*) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima;

B. Tentang Kumulasi gugatan yang melanggar hukum acara perdata:

1. Bahwa apabila diteliti secara seksama dalil *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, jelas terungkap fakta hukum bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, telah melakukan kumulasi yang melanggar hukum acara perdata yang pada intinya mengemukakan adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II;
2. Bahwa menurut *arrest* HR (Mahkamah Agung di Negeri Belanda), bertanggal 11 Juni 1926, W.11521.N.J.1926 Blz.1049, telah berulang-ulang menganut doktrin bahwa peraturan-peraturan



mengenai perbuatan melawan hukum tidak dapat dianggap dapat diterapkan dalam hal adanya perbuatan wanprestasi yaitu oleh karena akibat wanprestasi dikenakan peraturan khusus;

3. Bahwa rupa-rupanya doktrin *arrest* HR yang dimaksud di atas, dianut juga dalam hukum dan yurisprudensi yang berlaku di Indonesia;

4. Bahwa menurut hukum acara perdata gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat disatukan dalam satu gugatan dengan cara kumulasi obyektif dengan perbuatan wanprestasi, karena peristiwa hukum dan dasar hukumnya berbeda, apalagi ditujukan terhadap pihak Tergugat I dan II yang berbeda, hal ini jelas ternyata dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI bertanggal 29 Januari 2001 No. 879 K/Pdt/1999, yang kaedah hukumnya antara lain sebagai

berikut:

a. bahwa suatu gugatan yang didasarkan atas dasar perbuatan melawan hukum tidak dapat juga diajukan sebagai akibat dari suatu ingkar-janji, karena kedua dasar hukum itu diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHPerdata, yaitu perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1243 KUHPerdata, juga akibat hukum yang dapat dituntut dari akibat perbuatan itu adalah berbeda;

(bandingkan juga dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.1875 K/Pdt/1984);

5. Bahwa dengan demikian perbuatan melawan hukum dan ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak sama dan seharusnya berdiri sendiri-sendiri, akan tetapi ada kesan dipaksakan, dicampur-adukan dan hanya menurut apa yang didalilkan Penggugat dalam perkara *a quo*;

6. Bahwa oleh sebab itu secara formal kumulasi obyektif gugatan Penggugat dalam perkara ini, jelas melanggar tata-tertib hukum acara perdata, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Tentang *Exceptie van handling bekwaamheid*;

1. Bahwa apabila dicermati dalil *posita* gugatan Penggugat bahwa asal-muasal dan alas hak obyek tanah terperkara adalah *Grant Kontelir* No. C 5377, yang menyatakan bukan dan tidak pernah terdaftar atas nama Penggugat, sehingga

Hal. 13 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Penggugat tidak memiliki *legitima persona standi in judicio* atau tidak mempunyai kualitas dan kapasitas hukum untuk bertindak selaku pihak Penggugat di depan persidangan Pengadilan untuk memajukan gugatan terhadap para Tergugat dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai dan menempati tanah *ex Grant Kontelir* No. C 5377, sehingga jelas Penggugat *ic.* Krisna Gunawan Rusli tidak berwenang memberi kuasa kepada Rekan Eddy Martino, SH., SE., dan kawan-kawan, untuk mewakili Penggugat memajukan gugatan, bertanggal 19 Januari 2009 terhadap Tergugat I dan II dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa oleh karena itu, segala tindakan Rekan Eddy Martino, SH., SE., dan kawan-kawan di atas untuk mewakili Penggugat dalam perkara *a quo*, termasuk surat gugatan yang dimajukan terhadap Tergugat I dan II dalam perkara *a quo*, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijck verklaard*), karena dibuat oleh orang yang tidak mempunyai kewenangan bertindak selaku *legitima persona standi in judicio*;
4. Bahwa sebagai ilustrasi perkenankanlah para Tergugat menurunkan yurisprudensi tetap (*vaste jurisprudentie*) Mahkamah Agung RI bertanggal 8 Oktober 1973 No. 442 K/Sip/1973 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

D. Tentang Eksepsi *Plurium Litis Consortium*..

1. Bahwa apabila diperhatikan dalil *posita* gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, Penggugat secara tegas mengakui asal mula obyek terperkara diperoleh orang tua Penggugat *ic.* Darmawati alias Oei Beng Giok dari Oei Tjin Tjai berdasarkan Akta Hibah No. 51, bertanggal 25 Mei 1981 yang dibuat di hadapan Marah Sutan Nasution, SH., Notaris, di Medan;
2. Bahwa akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat, telah jelas terbukti bahwa Penggugat tidak menuntut atau tidak menarik Oei Tjin Tjai (alias Oei Cheng Chye) selaku pihak dalam perkara ini sebagai pemilik asal *Grant Kontelir* No. C 5377 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;



3. Bahwa dengan tidak ditariknya atau tidak turut dilibatkannya Oei Tjin Tjai (alias Oei Cheng Chye) dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Penggugat menurut hukum formil menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

4. Bahwa terhadap gugatan yang kurang pihak dalam perkara *a quo*, Mahkamah Agung RI telah menerbitkan yurisprudensi tetap (*vaste jurisprudentie*) yang isinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Bahwa sebagai ilustrasi, perkenankan-lah Tergugat I dan II menurunkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung RI bertanggal 13 Mei 1975 No. 151 K/Sip/1972, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Putusan Mahkamah Agung RI bertanggal 11 November 1975 No. 1078 K/Sip/1972, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

c. Putusan Mahkamah Agung RI bertanggal 25 Mei 1975 No. 621 K/Sip/1975, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

bahwa gugatan Penggugat yang kekurangan menarik pihak-pihak yang disebut dan atau terlibat dalam dalil *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat tersebut, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan dan landasan hukum yang dikemukakan Tergugat I dan II di dalam konvensi pada bagian tentang eksepsi, sub a s/d d di atas, jelas gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekeliruan, karena tidak sempurna menurut hukum acara perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena melanggar yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yakni:

a. Putusan Mahkamah Agung RI bertanggal 20 Oktober 1976 No. 447 K/Sip/1976, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Putusan Mahkamah Agung RI bertanggal 12 Desember 1970 No. 217 K/Sip/1970, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan hukum acara (formil) terbukti tidak dipenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa Tergugat I dan II/para Penggugat dalam Rekonvensi, dengan hormat, dengan ini mohon segala hal yang telah dikemukakan dalam konvensi, mutatis-mutandis dianggap telah dimasukkan/diulangi (*geinsereerd*) dalam gugatan rekonvensi ini;

1. Bahwa para Penggugat dalam Rekonvensi lebih kurang selama 50 tahun adalah penghuni yang menguasai, menempati dan menggunakan bangunan rumah yang didirikan di atas tanah, setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit No. 16 Medan hingga sampai sekarang;

2. Bahwa bangunan rumah yang setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit No. 16 Medan tersebut, pada tahun 1959 dibangun oleh kakek para Penggugat dalam Rekonvensi yang bernama Chin Foi atau ditulis juga Chin Foe di atas tanah *Grant Kontelir* No. C. 5377 (sekarang ex tanah hak barat) yang disewa dari Oei Cheng Chye sebesar Rp. 45.000.- (empat puluh lima ribu rupiah), seperti ternyata dari kwitansi tanda terima, bertanggal 20-12-1959;

3. Bahwa hak atas tanah *Grant Kontelir* No.C 5377 tersebut telah berakhir setelah berlakunya Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960, apalagi yang bersangkutan Oei Cheng Chye tidak pernah secara fisik menguasai, menempati dan menggunakan tanah ex hak barat tersebut;

4. Bahwa dengan demikian sejak berlakunya Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tanah ex hak barat tersebut bukan lagi hak kepunyaan Oei Cheng Chye, karena menurut hukum telah berubah status hukumnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara;

5. Bahwa menurut Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 jo. Keputusan Presiden RI No. 3 Tahun 1979 yang berhak mendapat prioritas untuk memohon

16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu hak atas tanah bekas ex hak barat adalah para Penggugat dalam Rekonvensi, yang secara fisik menguasai, menempati dan menggunakan tanah ex hak barat tersebut, bukan Oei Cheng Chye atau Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara *a quo*, apalagi bangunan rumah yang berdiri di atas tanah ex hak barat tersebut bukan milik Tergugat dalam Rekonvensi, melainkan milik kakek para Penggugat dalam Rekonvensi;

6. Bahwa akan tetapi Tergugat dalam Rekonvensi secara diam-diam dengan itikad tidak baik telah melanggar ketentuan Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 jo. Keputusan Presiden RI No. 3 Tahun 1979 telah memohon hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Medan, sehingga telah diterbitkan Sertifikat hak milik No. 1239, pada tanggal 29 Maret 2006;

7. Bahwa dengan demikian penerbitan surat keputusan Sertifikat Hak Milik No. 1239, bertanggal 29 Maret 2006 ke atas nama Tegugat dalam Rekonvensi tersebut, jelas adalah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku terhadap para Penggugat dalam Rekonvensi yang secara fisik menguasai, menempati dan menggunakan tanah ex hak barat tersebut secara terus-menerus sampai saat ini;

8. Bahwa oleh sebab itu, jelas terbukti Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak dan tidak berdasarkan hukum mengaku bahwa obyek bangunan rumah dan tanah terperkara masih merupakan hak Tergugat dalam Rekonvensi yang diperoleh dari ibu kandung Tergugat dalam Rekonvensi;

9. Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat dalam Rekonvensi telah dengan segala upaya mencoba menghalangi para Penggugat dalam Rekonvensi untuk menikmati hak para Penggugat dalam Rekonvensi atas obyek bangunan rumah yang berdiri di atas tanah ex hak barat tersebut;

10. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut, jelas menimbulkan kerugian bagi para Penggugat dalam Rekonvensi;

- karena terhalang dan tidak dapat menikmati obyek bangunan rumah;
- terhalang mohon hak atas tanah terperkara tersebut;
- telah mengeluarkan uang untuk merenovasi dan atau merawat bangunan rumah tersebut;

Hal. 17 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012

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)



- telah mengeluarkan biaya untuk mempertahankan hak-hak para Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara ini;

11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi, para Penggugat dalam Rekonvensi telah menderita kerugian moril, karena nama baik para Penggugat dalam Rekonvensi telah tercemar dan rusak kredibilitas yang mengakibatkan kepercayaan relasi para Penggugat dalam Rekonvensi menjadi hilang;

12. Bahwa nilai kerugian tersebut tidak kurang dari Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);

13. Bahwa disamping kerugian moril, para Penggugat dalam Rekonvensi pada tahun 2000 telah mengalami kerugian materiil di dalam me-renovasi dan merawat bangunan rumah sebesar Rp. 127.500.000.- dan biaya pembuatan bangunan dan pintu besi sebesar Rp. 40.500.000.- setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit No. 16 Medan;

14. Bahwa mengenai ganti rugi materiil oleh karena sejak tahun 1959 telah beberapa kali perubahan nilai mata uang rupiah, antara lain dengan kebijaksanaan November 1978 (Knop 1978), devaluasi tahun 1983 dan 1986 adalah cukup adil, apabila jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada para Penggugat dalam Rekonvensi, diperhitungkan menurut harga emas, pada waktu itu dan pada waktu sekarang, dengan membebankan resiko perubahan nilai mata uang rupiah tersebut kepada kedua belah pihak, sesuai dengan yurisprudensi tetap (*vaste jurisprudentie*) Mahkamah Agung RI, bertanggal 10 Desember 1988 No. 3703 K/Pdt/1986;

15. Bahwa dengan demikian jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada para Penggugat dalam Rekonvensi, dengan mengingat terjadinya perubahan-perubahan nilai uang, maka besarnya ganti-rugi diperhitungkan menurut harga emas yang berlaku pada tahun 1959 adalah:

- a. Rp. 90.- per gram dan harga emas yang berlaku sekarang adalah Rp. 343.000,- per gram, sehingga ganti rugi itu menjadi $\frac{1}{2} \times$ (Rp. 45.000,- dibagi Rp 90,- dikali Rp 343.000,-) = Rp. 85.749.999,-
- b. Biaya renovasi dan atau perawatan rumah Jalan Mojopahit No. 16 Medan sesuai dengan harga emas pada tahun 2000 adalah Rp. 65.000,- per gram, harga emas yang berlaku sekarang adalah Rp. 343.000.- per gram, biaya yang dikeluarkan me-renovasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 127.500.000,-, sehingga ganti rugi itu menjadi $\frac{1}{2} \times$ (Rp. 127.500.000,- dibagi Rp. 65.000,- dikali Rp. 343.000,-) = Rp. 336.403.846,-

c. Biaya pembuatan bangunan dan pintu besi pada rumah Jalan Mojopahit No. 16 Medan: = Rp. 40.500.000,-

Jumlah: = Rp. 462.653.845,-

16. Bahwa dengan demikian kiranya cukup beralasan bagi para Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi dalam perkara ini;

17. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi adalah menyangkut sengketa hak kepemilikan bangunan rumah terperkara yang telah memenuhi persyaratan dalam ketentuan Pasal 191 RBG. jjs. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001, sehingga sangat beralasan hukum bagi para Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan dan Majelis Hakim yang sedang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini, agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi para Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara ini;
2. Menyatakan para Penggugat dalam Rekonvensi adalah ahli-warisan yang sah dari Alm. Chin Foe alias Chin Foi;
3. Menyatakan 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Mojopahit No. 16 Medan adalah milik Alm. Chin Foe alias Chin Foi;
4. Menyatakan para Penggugat dalam Rekonvensi berhak atas harta warisan Alm. Chin Foe alias Chin Foi, yakni 1 (satu) bangunan rumah yang didirikan di atas tanah ex hak *Grant Kontelir* No. C 5377, setempat dikenal dengan Jalan Mojopahit No. 16 Medan;

Hal. 19 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kepada para Penggugat dalam Rekonvensi ganti rugi moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kepada para Penggugat dalam Rekonvensi ganti rugi materiil secara tunai dan seketika sebesar Rp. 462.653.845,- (empat ratus enam puluh dua juta enam ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh lima rupiah), dengan perincian:

a. Harga emas tahun 1959 Rp. 90,- per gram dan harga emas yang berlaku sekarang adalah Rp. 343.000,- per gram, sehingga ganti rugi itu menjadi $\frac{1}{2} \times$ (Rp 45.000,- dibagi Rp. 90.- dikali Rp. 343.000,- = Rp. 85.749.999,-

b. Biaya renovasi dan atau perawatan rumah Jalan Mojopahit No. 16 Medan sesuai dengan harga emas pada tahun 2000 adalah Rp. 65.000,- per gram, harga emas yang berlaku sekarang adalah Rp. 343.000,- per gram, biaya yang dikeluarkan me-renovasi Rp. 127.500.000,-, sehingga ganti rugi itu menjadi $\frac{1}{2} \times$ (Rp. 127.500.000,- dibagi Rp. 65.000,- dikali Rp. 343.000,-) = Rp. 336.403.846,-

c. Biaya pembuatan bangunan dan pintu besi pada rumah Jalan Mojopahit No. 16 Medan = Rp. 40.500.000,-

Seluruhnya berjumlah = Rp. 462.653.845,-

7. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta Hibah No. 61, bertanggal 26 Mei 1981 yang diperbuat di hadapan Marah Sutan Nasution, SH., Notaris, di Medan;

8. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akte pembagian waris No. 6, bertanggal 09 September 2003 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH., Notaris di Medan, sepanjang mengenai obyek tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Mojopahit No. 16 Medan;

9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat hak milik No. 1239, pada tanggal 29 Maret 2006 atas nama Tergugat dalam Rekonvensi;

10. Menyatakan para Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang menguasai, menempati dan menggunakan bangunan rumah di Jalan Mojopahit No. 16 Medan yang berhak dan mempunyai hak prioritas untuk memohon suatu hak atas tanah ex *Grant Kontelir* No. C 5377 tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta-merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;

13. Apabila Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidak sependapat dengan para Penggugat dalam Rekonvensi, maka para Penggugat dalam Rekonvensi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Medan No. 21/Pdt.G/2009/PN.Mdn, tanggal 27 April 2009 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1239 tertanggal 29 Maret 2006 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek perkara;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah penyewa yang tidak beritikad baik;
5. Menyatakan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara berakhir atau putus demi hukum sejak tanggal 09 September 2007;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
7. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 58.125.000,- (lima puluh delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta orang-orang atau badan-badan hukum lainnya atau pihak manapun yang mendapat hak dari padanya, untuk

Hal. 21 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012

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)



mengosongkan dan menyerahkan objek perkara milik Penggugat dalam keadaan baik kepada Penggugat dengan serta-merta;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan amar putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta orang-orang atau badan badan hukum lainnya atau pihak manapun supaya mematuhi putusan di dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
12. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan II Konvensi/para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 221.000,- (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 331/PDT/2009/PT.MDN. tanggal 19 November 2009 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat I dan II dalam Konvensi/Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 April 2009, No. 21/Pdt.G/2009/PN-Mdn. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat I dan II dalam Konvensi/Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah);



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

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1507 K/PDT/ 2010 tanggal 6 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Riben dan Farida alias Afung tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung RI No. 1507 K/PDT/ 2010 tanggal 6 Oktober 2010 diberitahukan kepada Tergugat I, II/para Pembanding, pada tanggal 12 April 2011, kemudian terhadapnya, oleh Tergugat I, II/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 April 2011 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis pada tanggal 24 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akte permohonan peninjauan kembali No. 16/PK/PM/PDT/2011/PN-Mdn yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Agustus 2011 hari itu juga;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 13 September 2011 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Tergugat I, II/para Pembanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, formal dapat diterima;

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

Hal. 23 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan terhadap putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 1507 K/PDT/2010 bertanggal 06 Oktober 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi di Medan No. 331/PDT/2009/PT-MDN., bertanggal 19 November 2009 dan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 21/Pdt.G/2009/PN.Mdn. bertanggal 27 April 2009, karena Judex Juris dan Judex Facti dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini -s.o.r.- tidak mencerminkan rasa keadilan dan kebenaran, kepastian hukum serta sama sekali tidak memberi manfaat bagi pencari keadilan *ic.* para Pemohon Peninjauan Kembali, sebab dalam putusan tersebut:

- a. Ternyata ada bagian dari dasar gugatan (tuntutan) reconvensi yang diajukan para Pemohon Peninjauan Kembali yang belum diperiksa tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, dan juga;
- b. Terdapat suatu kekhilafan Hakim yang sangat fatal atau suatu kekeliruan yang nyata sangat menyolok;

karena putusan tersebut bersandar pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang:

- Bertentangan antara asas keadilan dan asas kepastian hukum;
- Melanggar ketertiban umum (*process orde*);
- Belum menjamin penegakan hukum, karena putusan Judex Juris tidak melaksanakan penegakan hukum secara benar dan adil, sebab secara sewenang-wenang dengan penyalah-gunaan kekuasaan tanpa memperhatikan asas tidak berpihak (*impartiality*), asas kejujuran dalam memeriksa dan memutus (*fairness*), asas beracara secara benar (*procedural due process*), asas menerapkan hukum secara benar yang menjamin dan melindungi hak-hak substantif pencari keadilan (*substantive due process*), asas harmonisasi antara kepentingan pencari keadilan dan kepentingan sosial (lingkungan), asas jaminan bebas dari segala bentuk tekanan dan kekerasan dalam proses Peradilan serta;
- Melanggar asas-asas keadilan yang dapat meng-goncang dan mengancam sendi-sendi hukum serta dapat menimbulkan kerugian dalam kehidupan masyarakat, bahkan juga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melanggar/tidak melaksanakan/tidak menegakkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Peradilan Indonesia, yakni: Undang-Undang RI nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jis. Undang-Undang RI nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-Undang RI nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, khususnya Pasal 67 huruf d dan huruf f;

Bahwa untuk itu, dengan hormat, para Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan alasan-alasan/keberatan-keberatan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung RI tingkat kasasi No. 1507 K/PDT/2010 bertanggal 06 Oktober 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi di Medan No. 331/PDT/2009/PT-MDN., bertanggal 19 November 2009 dan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 21/Pdt.G/2009/PN.Mdn. bertanggal 27 April 2009, dalam hal sebagai berikut:

- Bahwa putusan Judex Juris yang menguatkan putusan Judex Facti -s.o.r.- terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Majelis Hakim dalam putusan Judex Juris yakni: Dr. Artidjo Alkostar, SH., LL.M., (Ketua Majelis) dan Drs. Salman Luthan, SH., MH., (Hakim Anggota) dan Judex Facti -s.o.r.- secara nyata melakukan kekhilafan atau dengan keliru menerapkan hukum acara perdata, sebab telah mengabulkan gugatan konvensi Termohon Peninjauan Kembali yang mencampur-adukkan dasar tuntutan (kumulasi) perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi terhadap para Pemohon Peninjauan Kembali, padahal peristiwa hukum yang timbul akibat dari wanprestasi (dalam perjanjian sewa-menyewa tanah) tidak dapat berubah menjadi atau sama dengan peristiwa perbuatan melawan hukum (hanya karena lalai atau belum

Hal. 25 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



mengembalikan obyek sewa yang belum ada dibatalkan/
diputuskan perjanjian sewa-menyewa tersebut);

Bahwa dalam putusan kasasi yang sedang dimohon peninjauan kembali tersebut ternyata terdapat *dissenting opinion* dari Hakim Anggota H. Mansur Kartayasa, SH., MH., yang secara konsekuen melaksanakan hukum acara perdata dengan tetap mengikuti kaedah hukum (prinsip kepastian hukum) dalam standard yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yang diterapkan dalam praktek di Peradilan Indonesia, yakni:

⇒ Putusan Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1999 bertanggal 29 Januari 2001 yang diputus oleh Majelis Hakim MARI, yakni: M. Syafiuddin Kartasasmita, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang dengan para Hakim Anggota: R. Sunu Wahadi, SH., dan H. Soekirno, SH., (*vide* Varia Peradilan Tahun XVIII, No. 208, Januari 2003, halaman 14), yang kaedah hukumnya antara lain secara tegas menyatakan:

a. bahwa suatu gugatan yang didasarkan atas dasar perbuatan melawan hukum tidak dapat juga diajukan sebagai akibat dari suatu ingkar janji, karena kedua dasar hukum itu diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHPperdata, yaitu perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPperdata dan wanprestasi dalam Pasal 1243 KUHPperdata, juga akibat hukum yang dapat dituntut dari akibat perbuatan itu adalah berbeda;

⇒ Putusan Mahkamah Agung RI No. 2105 K/Pdt/2009 bertanggal 13 April 2010 yang diputus oleh Majelis Hakim MARI, yakni : H. M. Imron Anwari, SH., SpN., MH., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Suwardi, SH., dan Prof. Dr. H. M. Hakim Nyak Pha, SH., DEA., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, yang kaedah hukumnya antara lain secara tegas menyatakan sebagai berikut:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Tergugat tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya ternyata telah menggabungkan antara cidera janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa penggabungan (kumulasi gugatan) perbuatan melawan hukum dan wanprestasi tidak dapat dibenarkan;

Bahwa ditinjau dari segi aspek hukum antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum mempunyai perbedaan yang prinsip dari sumber, bentuk dan wujudnya karena untuk wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara sedang perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sehingga terdapat perbedaan teori dan dasar hukumnya. Dengan demikian maka gugatan Penggugat kabur dan cukup alasan untuk menyatakan eksepsi Tergugat dapat dikabulkan dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa dalam praktek di Peradilan Indonesia kesalahan segi beracara merupakan alasan peninjauan kembali yang dapat dikualifikasi sebagai suatu kekeliruan yang nyata, dan sebagai landasan hukumnya dapat dilihat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 318 PK/Pdt/1988 bertanggal 21 September 1989 (*vide* Varia Peradilan No. 60);

- a. Bahwa Hakim Judex Juris dan Judex Facti -s.o.r.- secara nyata khilaf dan keliru menyatakan para Pemohon Peninjauan Kembali melakukan perbuatan melawan hukum, padahal keluarga para Pemohon Peninjauan Kembali sejak semula telah menempati obyek terperkara (telah puluhan tahun secara terus-menerus) adalah atas persetujuan pemilik tanah pada saat itu (Oei Tjin Tjai alias Oei Cheng Chye) dengan dasar perjanjian sewa-menyewa tanah dimana kakek para Pemohon Peninjauan Kembali yang sendiri mendirikan bangunan rumah yang ditempati keluarga para Pemohon Peninjauan Kembali selama ini,

Hal. 27 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012

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 sampai saat pemilik tanahnya meninggal dunia belum pernah dibatalkan oleh instansi yang berwenang dan atau dibatalkan atas kesepakatan para pihak, bahkan sampai tanahnya (bekas *Grant Contelir* No. C 5377) yang setelah berlakunya Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, statusnya (tanah hak barat ex *grant contelir*) yang telah berakhir haknya demi hukum berubah status menjadi tanah langsung dikuasai oleh Negara;

- b. Bahwa Hakim Judex Juris dan Judex Facti -s.o.r.- secara nyata khilaf dan keliru dengan subyektip menyimpang dari berita acara persidangan dan mengabaikan asas beracara secara benar (*procedural due process*) *ic.* hukum acara perdata-hukum pembuktian, telah berkesimpulan Termohon Peninjauan Kembali berdasarkan Akta pembagian waris No.6 tanggal 09 September 2003 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH., Notaris di Medan, berhak mewarisi tanah ex *Grant Contelir* No. C 5377 dari orang tuanya Darmawati alias Oei Beng Giok yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah No. 61 bertanggal 26 Mei 1981 yang dibuat dihadapan Marah Sutan Nasution, SH., Notaris di Medan, sehingga Termohon Peninjauan Kembali berdasarkan alas hak tersebut berhak memohon hak milik atas tanah tersebut ke BPN Kota Medan yang telah menerbitkan Sertifikat hak milik No. 1239 pada tanggal 29 Maret 2006 atas nama Termohon Peninjauan Kembali dinilai adalah sah;

Bahwa padahal apabila Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris melaksanakan hukum secara benar dan jeli seyogianya dapat melihat bahwa obyek hibah dan atau obyek warisan (*ic.* obyek tanah ex *Grant Contelir* No. C 5377 atas nama Oei Tjin Tjai alias Oei Cheng Chye), pada saat dibuat Akta hibah pada tanggal 26 Mei 1981 atau pada saat dibuat Akta pembagian waris pada tanggal 29 Maret 2006 bukan merupakan hak kepemilikan alm. Darmawati alias Oei Beng Giok



(obyek tanah *ex Grant Contelir* No. C 5377 tersebut tidak pernah dikonversi dan tidak pernah terdaftar atas nama Darmawati alias Oei Beng Giok), dan oleh karena hak *Grant Contelir* No. C 5377 telah berakhir dan setelah berlakunya Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka statusnya (tanah hak barat *ex Grant Contelir*) yang telah berakhir haknya tersebut demi hukum berubah status menjadi tanah langsung dikuasai oleh Negara;

- c. Bahwa seyogianya Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mempertimbangkan asal-usul obyek tanah sengketa *ex Grant Contelir* No. C 5377 tersebut yang pada saat dibuat akta hibah dan akta pembagian waris adalah dalam status tanah langsung dikuasai oleh Negara, sehingga bukan dan tidak dapat dijadikan obyek hibah atau obyek warisan, karena semasa hidup Darmawati alias Oei Beng Giok tidak pernah memiliki suatu hak apapun (sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) terhadap tanah *ex Grant Contelir* No. C 5377 tersebut, sehingga menurut asas *nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet*, Darmawati alias Oei Beng Giok tidak berhak dan tidak dapat mewarisi *ex tanah Grant Contelir* No C 5377 (obyek tanah yang langsung dikuasai oleh Negara) kepada Termohon Peninjauan Kembali;

Bahwa dengan demikian Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris - s.o.r.- secara nyata khilaf telah mengabaikan serta keliru tidak melaksanakan hukum positif (*ic.* hukum perdata dan hukum waris) yang berlaku di Indonesia sebagaimana yang secara konsekuen telah diterapkan Mahkamah Agung RI selama ini, yakni:

1. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1011 K/Sip/1972 bertanggal 26 Maret 1973 (*vide* yurisprudensi Sumatera Utara, Buku I, Hukum Perdata, Kerja Sama Antara Pengadilan Tinggi Sumatera Utara Medan Fakultas Hukum Dan Pengetahuan Masyarakat

Hal. 29 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Universitas Sumatera Utara Medan, Tahun 1975, halaman 30) yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

Seorang tidak dapat memberikan lebih dari haknya (*azas nemo plus juris*);

2. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.1219 K/Sip/1975 bertanggal 04 Agustus 1976 (*vide* yurisprudensi Jawa Barat, Proyek Tahun 1975-1976, Hukum Perdata, Cetakan Kedua, 1979, Direktorat Jenderal Pembinaan Badan Peradilan Umum Departemen Kehakiman, halaman 30) yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

Setiap pemindahan hak atas benda tanpa sepengetahuan dan tanpa izin pemiliknya/orang yang berhak atasnya adalah tidak sah;

3. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 548 PK/Pdt/1989 bertanggal 28 Maret 1991 yang menguatkan putusan Mahkamah Agung RI tingkat Kasasi No.994 K/Pdt/1984 bertanggal 26 Mei 1986, yang amar pertimbangan hukumnya, antara lain berbunyi sebagai berikut:

Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena sesungguhnya dari semula pemindahan hak dari Amad Rejo kepada Ahmad Ka sudah tidak sah, karena Amad Rejo tidak mempunyai alas hak untuk itu;

- a. Bahwa alasan terdapatnya kekeliruan dan kekhilafan Hakim Judex Facti dan Judex Juris menarik kesimpulan dalam melaksanakan hukum pembuktian tentang sah atau tidaknya pengalihan hak atas obyek tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan perbuatan pembagian obyek tanah langsung dikuasai oleh Negara dengan dalil sebagai obyek harta warisan bukanlah masalah semata-mata penilaian alat pembuktian tetapi lebih cenderung merupakan permasalahan penyeludupan hukum yang secara khilaf dan keliru dinilai oleh Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris sebagai suatu pengalihan hak yang sah, yang mana masalah hukum tersebut merupakan wewenang Hakim peninjauan kembali untuk menilai, meluruskan dan menegakan sistim dan prinsip hukum perdata dan hukum waris serta hukum agraria secara



benar sebagai landasan hukum pengalihan hak atas obyek tanah;

Bahwa dalam praktek di Peradilan Indonesia penilaian sah tidaknya (menurut hukum yang berlaku di Indonesia) suatu pengalihan hak berdasarkan alat pembuktian yang diajukan para pihak, juga merupakan alasan peninjauan kembali yang dapat dikualifikasi sebagai suatu kekeliruan yang nyata, yang merupakan kewenangan Majelis Hakim tingkat peninjauan kembali untuk menilainya, hal ini dapat dilihat dari landasan hukum yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 318 PK/Pdt/1988 bertanggal 21 September 1989 (*vide* Varia Peradilan No. 60);

Bahwa putusan MARI No. 318 PK/Pdt/1988 tersebut di atas telah diikuti dan dipertegas oleh Majelis Hakim MA di tingkat peninjauan kembali sebagaimana dapat di lihat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 616 PK/PDT/2009 bertanggal 17 Februari 2010 (yang diputus oleh Widayatno Sastrohardjono, SH., MSc., (Ketua Muda Pembinaan MA sebagai Ketua Majelis) dan H. Muhammad Taufik, SH., MH., dan H. Dirwoto, SH., (para Hakim Anggota) yang masih membenarkan di tingkat pemeriksaan peninjauan kembali untuk menilai alat pembuktian keabsahan pemilikan tanah apabila putusan Judex Juris terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata;

- b. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti -s.o.r.- telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan dalam memutus kepemilikan tanah ex barat (*ic. Grant Contelir* No. C 5377, dengan mengabaikan dan mengenyampingkan Keputusan Presiden R.I. No. 32 Tahun 1979 jjs. PerMendagri No. 3 Tahun 1979 dan No. 5 Tahun 1973, padahal faktanya Termohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak pernah menguasai, menempati dan menggunakan tanah ex *Grant Contelir* No. C 5377 tersebut, sehingga secara hukum tidak berhak memohon dan atau memperoleh suatu hak atas ex tanah hak barat tersebut;

Bahwa pengalihan hak atas ex tanah barat (*Grant Contelir C*) tersebut sampai penerbitan keputusan Sertifikat hak milik No. 1239, bertanggal 29 Maret 2006 keatas nama Termohon Peninjauan Kembali jelas adalah

Hal. 31 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



melanggar atau bertentangan dengan Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 jjs. PerMendagri No. 3 Tahun 1979 dan No. 5 Tahun 1973, karena alas hak Termohon Peninjauan Kembali mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, sebab Akta Hibah No. 61, bertanggal 26 Mei 1981 yang dibuat dihadapan Marah Sutan Nasution, SH., Notaris di Medan, adalah tidak sah, karena bangunan rumah di Jalan Mojopahit No. 16 Medan bukan milik Oei Tjin Tjai melainkan milik Chin Foe alias Chin Foi dan status tanah yang dikenal dengan Jalan Mojopahit No. 16 Medan pada saat itu adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (karena telah berakhir masa berlakunya *Grant Contelir* No. 5377), sehingga pihak Oei Tjin Tjai menurut hukum tidak berhak dan tidak berwenang memberi hibah obyek ex tanah *grant contelir*, di samping itu bangunan rumah di atas tanah tersebut adalah milik kakek para Pemohon Peninjauan Kembali bukan orang tua Termohon Peninjauan Kembali *ic.* (Darmawati alias Oei Beng Giok), sebab menurut hukum yang berlaku di Indonesia obyek ex tanah *Grant Kontelir C 5377* dan bangunan rumah terperkara jelas bukan dan tidak merupakan harta waris peninggalan Alm. Darmawati alias Oei Beng Giok;

Bahwa oleh sebab itu alas hak Termohon Peninjauan Kembali *ic.* Sertifikat Hak Milik No. 1239 tanggal 29 Maret 2006 adalah mengandung cacat hukum dan tidak sah;

Bahwa untuk mendukung alasan permohonan peninjauan kembali tersebut di atas perkenankanlah para Pemohon Peninjauan Kembali menunjuk landasan hukum yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI antara lain:

- a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 67 K/TUN/2001 bertanggal 15 November 2001 (dengan Hakim Ketua Majelis Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, SH.,) yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Tahun XVIII, No. 214 Juli 2003, pada halaman 86 s/d halaman 112, secara tegas menyatakan penerbitan sertifikat hak tanah (atas tanah bekas hak barat/Eropa) oleh BPN kepada pihak yang tidak memenuhi ketentuan PerMendagri No. 3 Tahun 1979 adalah cacat hukum;



- b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 23 PK/TUN/2001 bertanggal 29 Mei 2002, yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Tahun XVIII, No. 219, Desember 2003, pada halaman 69 s/d halaman 112, secara tegas menyatakan pemberian hak baru atas tanah yang berasal dari konversi hak barat/Eropa menurut ketentuan yang diatur dalam Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 jis. Per Mendagri No. 3 Tahun 1979 dan No. 5 Tahun 1973, adalah diberikan prioritas kepada orang yang secara nyata/*de facto* telah menguasai tanah tersebut, sehingga penerbitan sertifikat hak tanah (atas tanah bekas hak barat/Eropa) oleh BPN kepada pihak yang tidak memenuhi ketentuan tersebut di atas adalah batal;
- c. Bahwa Majelis Hakim Judex Juris dan Judex Facti yang mengadili perkara *a quo* -s.o.r.- secara nyata telah khilaf dan keliru tidak menerapkan dan tidak melaksanakan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia, sebagai acuan dalam menilai keabsahan alat pembuktian yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali, khususnya mengenai alas hak yang dimaksud dalam Sertifikat hak milik No. 1239 yang ternyata dengan sengaja diserahkan Termohon Peninjauan Kembali tidak secara lengkap, karena ada lembaran/bagian dari dokumen tersebut yang dihilangkan untuk mengaburkan asal-usul dan proses (prosedur hukum penerbitan) perolehan hak atas tanah tersebut yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali sebagai pihak yang tidak berhak untuk itu;

Bahwa untuk itu mendukung kebenaran argumentasi tersebut di atas perkenankanlah para Pemohon Peninjauan Kembali menunjuk kembali fotokopi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan No. 37/G/2009/PTUN-Mdn. bertanggal 10 September 2009 yang diajukan di tingkat kasasi sebagai bukti *ad informandum* bahwa Sertifikat hak milik No. 1239 atas nama Termohon Peninjauan Kembali tersebut, yang proses penerbitannya berdasarkan alas hak yang mengandung cacat hukum telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;

Hal. 33 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



1. Bahwa di samping itu Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti - s.o.r. - telah khilaf dan keliru tidak melaksanakan hukum positif yang berkembang dalam Peradilan Indonesia dan Ketentuan Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khusus mengenai sistem stelsel negatif tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, yang mana apabila alas/dasar hak yang dipergunakan untuk memohon suatu hak atas tanah cacat, tidak sah atau tidak mempunyai dasar hukum, maka walaupun telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut, secara hukum sertifikat tersebut masih tetap dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan atau dicabut oleh instansi yang berwenang;

Bahwa adapun sebagai landasan hukum bahwa asas stelsel negatif dalam UUPA yang telah diterapkan oleh Mahkamah Agung RI dapat dilihat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 905 K/PDT/2008 bertanggal 13 Juli 2010 diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung RI, yakni H. Abbas Said, SH., MH., (Ketua Majelis) dan R. Imam Harjadi, SH., MH., dan H. Mansur Kartayasa, SH., MH., (para Anggota);

2. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti -s.o.r.- khilaf dan keliru tidak melaksanakan Pasal 283 RBG. dan asas *actori incumbit probatio* dalam mengadili dan memutus perkara *a quo*, sehingga telah menjatuhkan *diktum* putusan yang *obscuur libel*, khususnya *diktum* putusan Judex Facti (*ic.* *diktum* putusan PN Medan butir 3 jis. butir 6 dan butir 8), karena *diktum* putusan tersebut tidak secara jelas dan tegas menyebutkan apa yang menjadi obyek perkara milik Termohon Peninjauan Kembali, apakah berupa bangunan rumah yang dibangun oleh kakek para Pemohon Peninjauan Kembali yang berdiri di atas tanah yang telah berubah statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara tersebut, atau ex tanah *Grant Contelir* No. 5377 yang telah berakhir haknya dan telah berubah status menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau kedua obyek tersebut yang menurut hukum yang berlaku di Indonesia bukan lagi atau sama sekali tidak terbukti merupakan hak kepemilikan Alm. Darmawati alias Oei Beng Giok yang dapat diwariskan kepada Termohon Peninjauan Kembali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam praktek di Peradilan Indonesia menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 656 PK/Pdt/1987 bertanggal 17 Mei 1989 (yang terdiri dari Majelis Hakim MARI Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja SH., Ny. H. Poerbowati Djoko Soedomo, SH., dan Th. Ketut Suraputra, SH.) (*vide* buku judul Tiga Putusan Yurisprudensi Yang Penting, disusun oleh Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Umum Bidang Hukum Perdata Tertulis, Mahkamah Agung RI, 1992), secara tegas membenarkan alasan peninjauan kembali karena Judex Facti dan Judex Juris telah menyalahi atau mengandung kekeliruan baik fakta maupun dasar hukum dalam pertimbangan yang diterapkannya dengan cara bertentangan dengan yurisprudensi dan menyangkut dalil tidak bayar uang sewa bertentangan dengan dalil utama gugatan perbuatan melawan hukum serta hal kepemilikan tanah dan rumah yang masih sangat diragukan, seperti alasan permohonan peninjauan kembali yang diajukan para Pemohon Peninjauan Kembali yang terjadi dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti yang nyata khilaf dan keliru telah berkesimpulan bahwa Sertifikat hak milik No. 1239 tertanggal 29 Maret 2006 adalah sah dan berkekuatan hukum serta menyatakan Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik yang sah satu-satunya atas obyek tanah terperkara, sebab sama sekali tidak melaksanakan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia, karena tidak melakukan pengujian/penilaian tentang keabsahan asal-usul hak kepemilikan atas tanah obyek terperkara berdasarkan pada hukum acara perdata, hukum pembuktian, hukum perdata, hukum waris, hukum agraria, padahal ex tanah *grant contelir* (bekas hak barat) yang telah berakhir haknya menurut hukum tidak dapat dialihkan oleh bekas pemegang haknya kepada Termohon Peninjauan Kembali, karena:

- a. Termohon Peninjauan Kembali tidak ada dan tidak dapat menunjuk-kan surat/bukti kewarganegaraan Indonesia yang membuktikan bahwa Oei Tjin Tjai adalah Warga Negara Indonesia, sehingga yang bersangkutan berhak memohon konversi ex

Hal. 35 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



tanah Eropa *Grant Kontelir* No. C 5377 menjadi salah satu jenis hak atas tanah sebagai-mana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960;

- b. Tidak melaksanakan Pasal 16 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960, sebab Termohon Peninjauan kembali tidak ada dan tidak membuktikan bahwa orang tuanya *ic. Darmawati* ada memiliki salah satu jenis hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang melekat di atas *ex* tanah Eropa *Grant Kontelir* C 5377 tersebut, sehingga dengan demikian jelas Hakim *Judex Facti* dan Hakim *Judex Juris* dalam mengabulkan gugatan Termohon Peninjauan Kembali telah nyata dan khilaf serta keliru mengabaikan, menyempitkan dan bertentangan dengan azas *nemo plus juris*, sebagaimana yang dimaksud dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1011 K/Sip/1972 bertanggal 26 Maret 1973 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

Seorang tidak dapat memberikan lebih dari haknya (azas *nemo plus juris*);

- c. Termohon Peninjauan Kembali tidak ada dan tidak dapat mengajukan alat bukti yang sah guna membuktikan bahwa Oei Tjin Tjai yang membangun atau memiliki bangunan rumah di atas *ex* tanah *grant kontelir* tersebut, yang dapat melumpuhkan bukti-bukti lawan yang diajukan para Pemohon Peninjauan Kembali yang bertanda T.I.I.d.k.-1/P.I.II-d.r.-1 s/d T.I.I.d.k.-7/P.I.II-d.r.-7, sehingga dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris secara nyata tidak melaksanakan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960, dimana hak atas tanah *ex grant contelir* atas nama Oei Tjin Tjai tersebut menjadi hapus menurut hukum yang berlaku di Indonesia karena tidak pernah menguasai/ menempati obyek tanah tersebut oleh pemegang hak yang bersangkutan selama puluhan tahun, yang dalam praktek di Peradilan Indonesia dipertegas dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 210 K/Sip/1955 bertanggal 10 Januari 1957 jo. yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 bertanggal 24 Mei 1958 yang menyatakan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, apabila Penggugat telah mendiamkan/ menelantarkan tanahnya lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun, sebab dianggap telah kehilangan haknya (*rechtsverwerking*);

- d. Bangunan rumah yang ditempati para Pemohon Peninjauan Kembali bukan milik Termohon Peninjauan Kembali atau dibangun oleh Oei Tjin Tjai, sebab Termohon Peninjauan Kembali menurut hukum pembuktian sama sekali tidak ada dan tidak dapat membuktikan dalil posita gugatannya bahwa bangunan rumah yang dibangun dan ditempati para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut secara hukum telah beralih atau dapat menjadi hak milik Termohon Peninjauan Kembali, yang tidak ada hubungan hukum dengan obyek tanah dan bangunan terperkara;

Hal. 37 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



e. Tidak melaksanakan hukum acara perdata *ic.* hukum pembuktian, khususnya Pasal 283 RBG, sebagaimana mestinya, karena secara nyata Termohon Peninjauan Kembali tidak ada dan tidak dapat mengajukan Akta Hibah No. 61 bertanggal 26 Mei 1981 yang dibuat dihadapan Marah Sutan Nasution, Notaris di Medan, yang membuktikan orang tua Termohon Peninjauan Kembali (*ic.* Darmawati) adalah pemegang hak yang sah atas hak bekas *Grant Contelir* No. C 5377, bahkan sama sekali tidak ada dan tidak dapat menunjukkan alat bukti *Grant Contelir* No. C 5377 yang terdaftar atas nama Darmawati (orang tua Termohon Peninjauan Kembali) sehingga Darmawati mempunyai alas hak yang sah untuk menghibahkan *Grant Contelir* tersebut kepada Termohon Peninjauan Kembali;

f. Tidak melaksanakan hukum perdata sebagaimana mestinya, khususnya kaedah hukum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.1964 K/Sip/1975 bertanggal 21 Februari 1979, yang secara tegas menyatakan:

Perpindahan hak milik dengan hibah, tidaklah menyebabkan bahwa penghuni rumah yang dihibahkan harus mengosongkan/meninggalkan rumah tersebut seperti halnya pada jual-beli sebuah rumah, tidak menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa yang terjadi lebih dahulu;

4. Bahwa Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris karena telah mengabulkan gugatan konvensi Termohon Peninjauan Kembali dengan menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali secara tanggung-renteng untuk membayar ganti rugi materil yang dialami Termohon Peninjauan Kembali, hanya berdasarkan pertimbangan hukum yang *onvoeldoende gemotiveerd*, karena secara nyata khilaf dan keliru tidak melaksanakan hukum acara perdata *ic.* hukum pembuktian, yakni:



- a. Tidak ada satu bukti dari Termohon Peninjauan Kembali yang dapat membuktikan Termohon Peninjauan kembali adalah pemilik bangunan rumah yang ditempati oleh para Pemohon Peninjauan Kembali;
- b. Tidak ada satu bukti-pun dari Termohon Peninjauan Kembali yang dapat membuktikan Termohon Peninjauan kembali adalah ahli-waris yang sah dari Oei Tjin Tjai dan atau telah memperoleh hak dari Oei Tjin Tjai untuk mengutip uang sewa dari para Pemohon Peninjauan Kembali;
- c. Tidak ada satu alat bukti dari Termohon Peninjauan Kembali yang dapat membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali dan atau orang tuanya Darmawati pernah menyewakan obyek bangunan rumah terperkara kepada para Pemohon Peninjauan Kembali;
- d. Termohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak ada dan tidak dapat membuktikan bahwa harga sewa obyek terperkara adalah sebesar Rp. 2.500.000 setiap bulan;
- e. Termohon Peninjauan Kembali sama sekali tidak ada dan tidak dapat membuktikan telah ada menderita kerugian materil sebesar Rp. 58.125.000,- (lima puluh delapan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Sehingga dengan demikian jelas Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti -s.o.r- telah khilaf dan keliru tidak melaksanakan hukum acara perdata, khususnya yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 736 K/Pdt/1986, bertanggal 28 Juli 1987 yang kaedah hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

Hal. 39 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Bahwa tuntutan ganti rugi karena tidak disertai dengan bahan-bahan konkrit tidak dapat dipertimbangkan ...;

(*vide* juga yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983 bertanggal 19 Juni 1984 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan: Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak);

5. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti -s.o.r.- dalam mengadili perkara *a quo* secara nyata khilaf dan keliru telah melampaui kewenangannya, karena putusan Judex Juris yang menguatkan putusan Judex Facti *ic.* menguatkan pertimbangan hukum dan *diktum* putusan PN Medan pada halaman 48 butir 7 jo. halaman 49 alinea terakhir s/d halaman 50 baris 9 jo. halaman 57 butir 7 yang secara jabatan menentukan besarnya uang sewa yang harus dibayar oleh para Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali, padahal Judex Juris dan Judex Facti tidak pernah diberi wewenang oleh pembuat undang-undang untuk menetapkan besarnya uang sewa atau mengambil alih tugas dan wewenang Kantor Urusan Perumahan;
6. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti -s.o.r.- dalam mengadili perkara *a quo* juga secara nyata khilaf dan keliru menerapkan ketentuan Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1992 jo. PP No. 44 Tahun 1994 dan putusan Mahkamah RI No. 3280 K/Pdt/1985 bertanggal 20 Juni 1996, dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Medan pada halaman 47 butir 5 s/d halaman 48 butir 6 jo. *diktum*-nya pada halaman 57 butir 5, padahal seharusnya tidak berlaku dan tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, sebab menurut pengakuan Termohon Peninjauan Kembali dalam dalil *posita* gugatan konvensinya secara tegas mendalilkan bangunan rumah obyek terperkara adalah ruko yang dipergunakan tempat usaha bukan merupakan rumah tempat tinggal;
7. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti -s.o.r.- telah khilaf dan keliru menguatkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara *a quo* pada halaman 51 alinea 1 jo. *diktum* putusan pada halaman 58 butir 9 dengan menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Termohon Peninjauan Kembali, sebab sama sekali tidak bersandarkan



pada ketentuan hukum yang berlaku, karena Termohon Peninjauan Kembali bukan pihak yang berhak untuk mendapatkan hak prioritas untuk memohon sertifikat hak milik atas ex tanah Eropa bekas *Grant Contelir C 5377* yang tidak pernah dikuasai secara fisik tersebut dan Termohon Peninjauan Kembali juga bukan pemilik bangunan rumah yang berdiri di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sehingga sama sekali tidak beralasan hukum untuk menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar uang *dwangsom* kepada Termohon Peninjauan Kembali yang secara hukum tidak ada sangkut-paut dan tidak berhak atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, yang saat ini dikuasai atau ditempati oleh para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut;

8. Bahwa putusan Judex Juris yang menguatkan putusan Judex Facti - s.o.r.- ternyata belum memutus bagian tuntutan para Pemohon Peninjauan Kembali selaku para ahli-warisan Chin Foe alias Chin Foi yang menurut asas pemisahan horizontal adalah pemilik (yang mendirikan) bangunan rumah di atas tanah ex *Grant Contelir* No. C 5377, karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 5 dari Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menganut asas pemisahan horizontal (yang secara tegas diterapkan oleh Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 2339 K/Sip/1982 bertanggal 16 Juni 1983), sehingga andai kata -*quod noon*- Termohon Peninjauan Kembali (pada tanggal 09 September 2003, berhak menerima pembagian harta warisan dari orang tuanya (Darmawati alias Oei Beng Giok) berupa ex tanah *Grant Contelir* No. C 5377 yang terdaftar atas nama Oei Cheng Chye alias Oei Tjin Tjai yang pada saat itu status tanah tersebut adalah tanah yang langsung di kuasai oleh Negara), maka seyogianya Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris juga harus mempertimbangkan hak-hak para Pemohon Peninjauan Kembali sebagai ahli-warisan dari kakek Chin Foi alias Chin Foe yang mendirikan dan merupakan pemilik bangunan rumah di atas tanah ex *Grant Contelir* No. C 5377 tersebut yang juga berhak mewarisi bangunan rumah tersebut, padahal secara tegas dituntut para Pemohon Peninjauan Kembali dalam gugatan rekonsensi, namun hal tersebut tidak dipertimbangkan dan tidak diputus oleh Hakim Judex Facti dan Judex Juris tanpa mempertimbangkan sebab-

Hal. 41 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



sebabnya kenapa asas pemisahan horizontal tidak diterapkan dalam perkara *a quo*;

Bahwa padahal sebenarnya asas pemisahan horizontal dalam UUPA tersebut secara tegas telah diterapkan dalam praktek di Peradilan Indonesia, hal ini dapat dilihat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI antara lain:

- a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI bertanggal 4 Februari 1959 No. 7 K/Sip/1959, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 601 BW, yang menentukan, bahwa segala bangunan yang didirikan di atas suatu pekarangan adalah kepunyaan pemilik pekarangan, tidak dapat diartikan secara mutlak dalam hal pekarangan disewa oleh orang dan bangunan itu didirikan oleh si penyewa;

Dalam hal ini, oleh karena menurut Pasal 1567 BW pada waktu terhentinya sewa si penyewa dapat mengambil segala sesuatu yang dipasang olehnya pada pekarangan yang disewa, maka si pemilik pekarangan tidak berhak membongkar begitu saja bangunan tersebut tanpa izin si penyewa;

- b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI bertanggal 14 Mei 1994 No.574 K/Pdt/1992, yang amarnya dimuat dalam catatan berbunyi sebagai berikut:

Dalam kasus ini terbukti, tanah hak miliknya A (Penggugat); sedangkan bangunan rumah di atas tanah tersebut, adalah miliknya B (Tergugat). Kepemilikan antara tanah dan rumah di atasnya ini bisa berbeda, dikarenakan berlakunya atas horizontal yang dianut dalam hukum Pertanahan Nasional UUPA No. 5/1960. Penggugat tidak dapat menuntut Tergugat untuk menyerahkan dalam keadaan kosong rumah yang menjadi hak milik Tergugat tersebut;

- c. *Vide* juga yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1780 K/Pid/1996 bertanggal 6 Januari 1998, yang dimuat dalam Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XIV, No. 162, Penerbit Ikahi, Maret 1999, pada halaman 47 s/d halaman 58;

9. Bahwa Hakim Judex Juris dan Hakim Judex Facti dalam mengadili perkara *a quo* tidak mempertimbangkan apa sebabnya menolak seluruh



dalil dan *petitum* gugatan rekonsensi yang diajukan para Pemohon Peninjauan Kembali yang diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 158 ayat 2 dan ayat 3 jo. Pasal 189 ayat 2 RBG. dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 335 K/Sip/1973 bertanggal 4 Desember 1975 (*vide* Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II, Hukum Perdata dan Acara Perdata, Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, Tahun 1977, halaman 233), dengan didukung alat pembuktian yang sah, padahal dalam praktek di Peradilan Indonesia, dengan dikabulkannya gugatan konvensi tidak menjadi halangan atau alasan untuk menolak gugatan rekonsensi, padahal dalam pertimbangan hukum putusan PN Medan di bagian dalam rekonsensi pada halaman 55 telah mengakui benar para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengeluarkan biaya dalam pembuatan bangunan rumah dan biaya renovasi rumah milik para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut, akan tetapi telah ditafsirkan dengan cara menyimpang dari dalil *posita* gugatan rekonsensi para Pemohon Peninjauan Kembali, karena secara subyektif telah menafsirkan biaya yang dikeluarkan para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut dianggap merupakan kewajiban para Pemohon Peninjauan Kembali sebagai penghuni dalam merawat rumah sengketa (padahal bangunan rumah tersebut milik keluarga para Pemohon Peninjauan Kembali);

10. Bahwa dari uraian di atas jelas putusan Judex Juris yang menguatkan putusan Judex Facti ternyata hanya ditinjau dan dilihat dari segi formal legalistik, padahal seharusnya turut mempertimbangkan segi-segi kondisional yang timbul secara kasusistik dalam perkara *a quo* berdasarkan keadilan substantif sehingga lebih memenuhi hakekat rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat dan lebih memberi perlindungan dan kepastian hukum kepada pencari keadilan, serta memberi manfaat (sesuai asas *doelmatigheid*) kepada para Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga benar-benar dapat menegakkan kewibawaan hukum di Indonesia;
11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan/keberatan-keberatan peninjauan kembali yang didukung oleh landasan hukum yang dikemukakan para Pemohon peninjauan Kembali jelas putusan Judex Juris dan putusan Judex Facti dalam *a quo* belum menjamin penegakan hukum, karena

Hal. 43 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Majelis Hakim Judex Juris dan Judex Facti yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* -s.o.r.- tidak melaksanakan penegakan hukum secara benar dan adil, sebab secara sewenang-wenang dengan penyalah-gunaan kekuasaan tanpa memperhatikan asas tidak berpihak (*impartiality*), asas kejujuran dalam memeriksa dan memutus (*fairness*), asas beracara secara benar (*procedural due process*), asas menerapkan hukum secara benar yang menjamin dan melindungi hak-hak substantif pencari keadilan (*substantive due process*) serta asas manfaat, sehingga bukan saja telah merugikan pencari keadilan *ic. para* Pemohon Peninjauan Kembali, bahkan telah mengabaikan dan merusak prinsip-prinsip keadilan dan asas manfaat dalam penegakan hukum yang digariskan dalam tatanan dan sistematika hukum yang berlaku di Indonesia;

12. Bahwa apabila Majelis Hakim Judex Facti dan Judex Juris yang mengadili perkara *a quo* ini –s.o.r.- bertindak secara profesional dengan menggunakan *legal reasoning* dan tidak apriori (melakukan kekhilafan, kesalahan dan kekeliruan penerapan hukum dengan cara memihak kepada Termohon Peninjauan Kembali) serta memutus perkara *a quo* ini menurut ketentuan hukum yang berlaku di Peradilan Indonesia secara benar dan adil dengan tetap menjamin adanya kepastian hukum, maka seharusnya menolak gugatan konvensi Termohon Peninjauan kembali dan mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi para Pemohon Peninjauan Kembali;

13. Bahwa Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris -s.o.r.- secara nyata melakukan kekhilafan dan kekeliruan, karena ternyata sama sekali tidak ada mempertimbangkan seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang sebenarnya bersifat *notoir* yang tidak boleh ditafsirkan secara subyektif melainkan berdasarkan asas *lex certa* dan asas *ius curia novit* serta asas tidak dapat seorang mengenyampingkan berlakunya undang-undang yang bersifat memaksa yang seharusnya diketahui dan wajib diterapkan/dilaksanakan oleh Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris dalam mengadili dan memutus perkara di Peradilan Indonesia, tidak terkecuali dalam mengadili dan memutus yang sedang di mohon peninjauan kembali ini;



14. Bahwa Hakim Judex Facti dan Hakim Judex Juris -s.o.r.- telah khilaf dan keliru dalam mengadili perkara *a quo*, karena tidak menurut tata-cara (hukum acara perdata) semestinya, dan bertentangan dengan asas *lex certa* dan asas *ius curia novit*, sebab sama sekali tidak melaksanakan pemeriksaan sesuai dengan hukum pembuktian, serta melanggar asas *audi et alteram partem*, juga khilaf tidak ada dan tidak dapat memberikan *ratio decidendi* dan *obiter dicta* serta penalaran yang jelas dan tepat mengenai putusannya, *ic.* putusan kasasi Mahkamah Agung RI yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 50 dan Pasal 53 dari Undang-Undang RI No. 48 Tahun 2009, sebagai sarana pengawasan melekat dalam menerapkan hukum yang obyektif, karena telah mengadili dan memeriksa perkara ini baik mengenai fakta hukum, pembuktian dan landasan hukum, tanpa menurut pada ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak didukung dengan pertimbangan hukum secara *motiveringsplicht* sebagaimana yang disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 1974;
15. Bahwa selain itu putusan peninjauan kembali ini juga dapat dijadikan penegakan hukum (*law enforcement*) yang bersifat tindakan *repressif* (penindakan) sekaligus merupakan tindakan *preventif* (pencegahan) yang mengandung harapan menjadi faktor *deterrent* untuk menuju masyarakat yang taat hukum (*law abiding society*), (*vide* tulisan Prof. Dr. H. Bagir Manan, SH., MCL., selaku Ketua Mahkamah Agung RI dalam ceramahnya dihadapan alumni SHD yang disampaikan di Sentul, 12 Februari 2006 dalam judul Kedudukan Penegakan Hukum Dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia yang dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan No. 261, Tahun ke XXII, Agustus 2007);
16. Bahwa demi terwujudnya *law standard* yang bersifat *unified legal framework* dan *unified legal opinion* serta demi hukum (*ipso jure*) yang bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum (*to enforce legal certainty*) secara konsisten, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf d dan huruf f dari Undang-Undang RI nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Hal. 45 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



jis. Undang-Undang RI nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-Undang RI nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, serta demi tegaknya supremasi hukum kiranya alasan/keberatan peninjauan kembali yang dikemukakan para Pemohon Peninjauan Kembali di atas, cukup memberi alasan hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat peninjauan kembali -s.o.r.- untuk membatalkan putusan Judex Juris yang menguatkan putusan Judex Facti dan selanjutnya mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum tersendiri dengan menolak seluruh gugatan konvensi Termohon Peninjauan Kembali bertanggal 19 Januari 2009 dan mengabulkan seluruh gugatan rekonsensi para Pemohon Peninjauan Kembali bertanggal 19 Maret 2009 serta menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang sedang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dengan alasan-alasan/keberatan-keberatan para Pemohon Peninjauan Kembali di atas, dengan tidak mengurangi rasa hormat para Pemohon Peninjauan Kembali terhadap kewibawaan Pengadilan, para Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung RI agar berkenan kiranya memberikan alasan-alasan hukum (*motiveringsplicht*) yang dijadikan dasar pertimbangan hukum serta memberi putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 2 ayat 4 jis. Pasal 4 ayat 2 dan Pasal 50 dan Pasal 53 Undang-Undang RI No. 48 Tahun 2009 jis. Pasal 189 ayat 1 RBG, Pasal 195 ayat 2 RBG jis. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 1974, dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, April 1994, pada halaman 107 butir 10 huruf b, serta Pasal 67 huruf d dan huruf f, serta Pasal 74 ayat 1 dan ayat 3 dari Undang-Undang RI No. 14 Tahun 1985 jis. Undang-Undang RI No. 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang RI No. 3 Tahun 2009;



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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan sebab berdasarkan ketentuan Pasal 12 (6) PP No. 44 Tahun 1994 ditentukan bahwa sewa-menyewa dengan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 tahun setelah berlakunya Undang-Undang ini;

Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1239 (P-2) dan Surat Pembagian Waris No. 6 tanggal 9 September 2003 (P-1), terbukti tanah dan rumah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh karena warisan, tetapi ternyata sampai saat ini masih ditempati oleh Tergugat I dan II tanpa membayar sewa sejak tahun 2005;

Disamping itu dalam perkara ini juga ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali: **RIBEN dan kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: 1. **RIBEN**, 2. **FARIDA alias AFUNG** tersebut;

Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 4 September 2012** oleh **H. Abdul Kadir**

Hal. 47 dari 48 hal. Put. No. 164 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mappong, SH., Hakim Agung, yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Valerine Kriekhoff, SH., MH.**, dan **H. Suwardi, SH., MH.**, Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH., LL.M.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a :

ttd/Prof. Dr. Valerine Kriekhoff, SH.,MH.
ttd/H. Suwardi, SH., MH.

ttd/H. Abdul Kadir Mappong, SH.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti:

- | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1. M e t e r a i | Rp. 6.000,- | ttd/Bongbongan Silaban, SH.,LL.M. |
| 2. R e d a k s i | Rp. 5.000,- | |
| 3. Adminstrasi PK | <u>Rp. 2.489.000,-</u> | |
| J u m l a h.....= | Rp. 2.500.000,- | |

=====

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1 003