



**P U T U S A N**

**NOMOR : 318/ PDT / 2015 / PT-MDN**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **SUJADI**, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan K.L.Yos Sudarso No.20 Lk.VII, Kelurahan Martubung, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan, disebut sebagai **PEMBANDING / TERGUGAT. I;**

**L A W A N**

1. **IKLUAN**, Perempuan, Kewarga Negaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Jalan Prambai No.348, Lingk VI, Kelurahan Martubung, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. **YAN CHONDRAW INGGIH,SH**, 2. **JONI ASMONO, SH** Dan 3. **BLUHER SITORUS, SH**, keseluruhannya warga Negara Indonesia, Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ **YAN CHONDRAW INGGIH,SH & REKAN**” berkantor di Jalan Let. Jend Suprpto No.3-S Medan, Sumatera Utara, baik bersama - sama Maupun sendir - sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 21 Maret 2014, disebut **TERBANDING / PENGGUGAT ;**

2. **Drs. TENGKU AZAN KHAN**, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Rahmadsyah No.360, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, baik selaku pribadi maupun dalam kedudukannya sebagai salah seorang Zuriat/keturunan anak cucu almarhum Sultan Makmun Al Rasyid Perkasa Alamsyah Suthan Negeri Deli, disebut **TURUT TERBANDING I / TERGUGAT II ;**

3. **FARIDAH HANUM, SH**, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Notaris/PPAT di Medan, dahulu beralamat di Jalan Multatuli No.52, sekarang beralamat di Jalan Hindu No.21, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II / TERGUGAT III ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **SURIANTO**, Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sumatera No.54, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III /TURUT TERGUNGAT I** ;
  
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c/q MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN c/q KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI SUMATERA UTARA c/q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, beralamat di Jalan Jend.A.H.Nasution No.135 Medan, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV / TURUT TERGUGAT II** ;

## **Pengadilan Tinggi Tersebut;**

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 September 2015 No.318/PDT/2015/PT-MDN tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 144/PDT.G/2014/PN-MDN tanggal 27 Januari 2015;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya yang dibuat dan ditanda tangani Kuasanya tersebut di atas, tertanggal 24 Maret 2014 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Maret 2014, dibawah Register Perkara Nomor : 144/Pdt.G/2014/PN.Mdn., telah mengajukan gugatan terhadap Para

Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 143 M2 (seratus empat puluh tiga meter persegi) berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, berdasarkan bukti hak, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1546 tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No.305/Titi Papan/2009 tanggal 21 April 2009 tercatat / terdaftar atas nama Penggugat (IK LUAN), dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah sertipikat hak milik No. 1545 a.n Ronny.
  - Sebelah selatan berbatas dengan tanah sertipikat hak milik No. 1593 a.n Lie Kui Heing.
  - Sebelah barat berbatas dengan Lorong.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang.

Yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Objek perkara.

2. Bahwa bidang tanah objek perkara berikut bangunan ruko, Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1546/Titi Papan, tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 305/ Titi Papan/2009 tanggal 21-04-2009 seluas 143 M2 (seratus empat puluh tigameter persegi) milik Penggugat, sebelumnya merupakan bahagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1355/Titipapan, tercatat/terdaftar atas nama Turut Tergugat-I (Surianto), yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-II berdasarkan Surat Keputusan BPN/Turut Tergugat II, selanjutnya berdasarkan Akta Jual beli No. 370/2009 tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/PPAT di Medan beralih kepada Penggugat (IK LUAN)
3. Bahwa bidang tanah objek perkara, sejak dibeli dari Turut Tergugat-I telah dikuasai secara fisik oleh Penggugat dan pendahulu sebelumnya secara terus menerus lebih kurang 60 (enam puluh) tahun lamanya hingga saat ini, sementara Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menguasai secara fisik objek perkara ;
4. Bahwa Penggugat memperoleh dan memiliki objek parkara berdasarkan bukti hak yang sah dan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan dihadapan pejabat umum / PPAT yang mempunyai kewenangan untuk itu, sehingga adalah beralasan hukum jika kepemilikan Penggugat atas objek perkara dinyatakan sah dan berkekuatan hukum ;
5. Bahwa selanjutnya hak dan privasi Penggugat sebagai pemilik objek sengketa terusik/terganggu, disebabkan Tergugat-I melalui Kuasa Hukumnya tanpa alasan dan dasar serta tanpa izin Penggugat telah mengumumkan kepada khalayak ramai, melalui Surat Kabar Harian Analisa terbitan Medan tanggal 14 Juli 2011 pada halaman 15, dengan menyatakan objek perkara adalah miliknya dengan dasar adanya Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Tergugat-I dengan Tergugat-II dihadapan Tergugat-III, dengan alas hak tanah adat, berupa *Foto Copy Grant Sultan Nomor 1958* atas nama T. Chairijah ;
6. Bahwa dasar dan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II memiliki objek perkara untuk sebagaimana tertuang dalam Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 dihadapan Tergugat-III selaku PPAT, adalah suatu perbuatan persekongkolan jahat, manipulatif, penuh rekayasa serta dilakukan dengan itikad yang buruk, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan/melanggar ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah R.I No.24

Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dengan fakta-fakta sebagai berikut :

6.1. Bahwa ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997, dengan tegas menyatakan :

Ayat (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan 1). surat bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) ; dan 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan.

6.2. Bahwa dari ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997, ternyata Tergugat-III selaku PPAT dalam melakukan tugas dan fungsinya, telah dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, hal ini dibuktikan sesuai dengan fakta, tidak dipenuhinya ketentuan persyaratan untuk Pembuatan Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 sesuai bunyi Pasal 39, yaitu :

- a). Tidak ada bukti surat asli Grant Sultan No. 1958 sebagai bukti surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ;
- b). Tidak ada surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah objek sengketa belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan ic. Turut Tergugat-II , atau
- c). Pernyataan dari pemegang hak yang menyatakan bidang tanah objek perkara belum bersertipikat yang dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan ;

7. Bahwa, seandainya Tergugat-III selaku PPAT dalam menjalankan tugas / jabatannya dilakukan secara baik dan benar, dengan menerapkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka jual beli atas objek perkara, tidak akan terjadi, karena akan diketahui bahwa diatas objek perkara telah diterbitkan bukti hak Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 1546/ Titipapan, tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No.305/Titipapan/2009, tanggal 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2009 tetapi faktanya hal tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III ;

8. Bahwa Perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II serta Tergugat-III sebagaimana yang didalilkan pada point 6 dan 7 diatas, yang secara tanpa hak menjadikan objek perkara milik Penggugat sebagai objek jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011, adalah suatu perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai suatu perbuatan melawan

hukum (*onrechmatige daad*) ;

9. Bahwa Penggugat khawatir, Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat-I dengan Tergugat-II dihadapan Tergugat-III yang merupakan hasil dari perbuatan melawan hukum, akan digunakan / dijadikan Tergugat-I sebagai dasar untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan atau dijadikan dasar untuk mengalihkan hak kepada pihak-pihak lain yang dapat merugikan kepentingan Penggugat, maka patut dan wajar serta beralasan hukum, terhadap Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57, tanggal 31 Januari 2011 dan Grant Sultan No.1958 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

10. Bahwa oleh karena Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 merupakan produk yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka segala perbuatan Tergugat-I yang bertujuan untuk pengalihan/pengoperan kepada pihak lain dan terhadap pihak yang memperoleh hak dari Tergugat-I dan Tergugat-II dengan menggunakan alas hak dokumen-dokumen yang terbit berdasarkan Akta Pengelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 dan Grant Sultan No. 1958, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;

11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-I dan Tergugat-II serta Tergugat-III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik yang bersifat materil maupun immateril, sehingga adalah patut dan wajar serta beralasan hukum kerugian yang diderita Penggugat menjadi tanggung jawab sepenuhnya Tergugat-I dan Tergugat-II serta Tergugat-III secara tanggung renteng membayar yang dapat dirincikan sebagai berikut:

#### 11.1. Kerugian Materil :

Biaya upah / jasa Advokat dan ongkos-ongkos yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mempertahankan haknya atas objek sengketa, baik Litigasi maupun Non Litigasi yang diperhitungkan sebesar Rp.150.000.000.- (Seratus lima puluh juta rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 11.2. Kerugian Immateril :

- Tercemarnya nama baik Penggugat, akibat adanya pengumuman melalui media massaseolah-olah Penggugat bukan sebagai pemilik objek sengketa, dan pengumuman tersebut telah menimbulkan ketidakpercayaan mitra-mitra usaha Penggugat, terutama dunia perbankan yang menjadi mitra usaha Penggugat, yang untuk memulihkannya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini diperhitungkan sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

12. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat-I, Tergugat-II serta Tergugat-III tidak dengan sukarela melaksanakan putusan ini, dan oleh karena itu untuk mencegah itikad tidak baik serta ada dugaan kuat Tergugat-I, Tergugat-II serta Tergugat III untuk memindahkan / mengalihkan harta bergerak dan tidak bergerak miliknya serta menjamin agar putusan ini dapat terlaksana sebagaimana mestinya, tidak illusoir, maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan ( *Conservatoir beslag* ) terhadap harta-harta milik ParaTergugat, yang rinciannya akan diajukan Penggugat dengan permohonan tersendiri ;

13. Bahwa agar Tergugat- I, Tergugat- II serta Tergugat- III mematuhi dan tidak lalai melaksanakan putusan ini secara baik dan benar, maka cukup beralasan Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III untuk membayar uang paksa ( *dwang soom* ) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari atas kelalaian dan keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara a quo, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai perkara ini dilaksanakan secara sempurna ;

14. Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang autentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 191 RBg Jis Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 4 Tahun 2001, oleh karena itu sangat beralasan hukum bagi Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan dan atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar menjatuhkan diktum putusan yang dapat dijalankan secara serta merta ( *uit voorbaar bij voorrad* ) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, dengan hormat Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Medan agar berkenan menetapkan suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara guna hadir didepan persidangan serta memeriksa, mengadili dan selanjutnya memberikan Putusan hukum sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan Sita jaminan ( *Conservatoir beslag* ) yang telah diletakkan sah dan berharga ;
- III. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 143 M2 ( seratus empat puluh tigameter persegi ) berikut bangunan di atasnya, dengan bukti hak Sertipikat Hak Hak Milik ( SHM ) No. 1546 / Titipapan, tanggal 25 Mei 2009 Surat Ukur No 305/Titipapan/ 2009 tanggal 21 April 2009, yang terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah sertipikat hak milik No. 1545 a.n Ronny.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah sertipikat hak milik No. 1593 a.n Lie Kui Heing.
  - Sebelah Barat berbatas dengan Lorong.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang.
- IV. Menyatakan berakhirnya Grant Sultan No. 1958 atas nama Tengku Chairijah sepanjang menyangkut atas bidang tanah milik Penggugat, yaitu tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) No. 1546 / Titipapan, tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 370/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009, seluas 143 M2 ( seratus empat puluh tiga meter persegi ), yang terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan dengan batas-batas ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah sertipikat hak milik No. 1545 a.n Ronny.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah sertipikat hak milik No. 1593 a.n Lie Kui Heing.
  - Sebelah Barat berbatas dengan Lorong.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang.
- V. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011 yang dibuat oleh Tergugat-I dan Tergugat -II dihadapan Tergugat-III ;
- VI. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II serta Tergugat-III secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( *Onrecht matige daad* ) terhadap Penggugat ;
- VII. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II serta Tergugat-III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang besarnya :
  - a. Kerugian materil sebesar Rp. 150.000.000.- ( seratus lima puluh juta rupiah )



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

VIII. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II serta Tergugat-III membayar uang paksa (*dwang soom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai putusan ini dijalankan secara sempurna ;

IX. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta ( *uit voorbaar bij voorrad* ) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;

X. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

XI. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya menanggapi gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **JAWABAN TERGUGAT I**

### **DALAM KONPENSI**

### **TENTANG EKSEPSI**

### **EKSEPSI DISQUALIFICATOIR**

- Bahwa jika dicermati dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan memiliki sebidang tanah seluas 143 M2 dengan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat), dalil mana adalah tidak beralasan hukum, karena berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 65/G/2011/PTUN-Mdn tanggal 18 Januari 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 45/B/2012/PT.TUN-Mdn tanggal 31 Mei 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 348 K/TUN/2012 tanggal 23 Januari 2013 terdapat fakta Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat), telah dinyatakan batal demi hukum. dengan telah batalnya Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut maka tidak ada lagi Kapasitas Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo. dengan demikian cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvan kelijk verklaard) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dimajukan oleh Penggugat segala argumentasi dalam eksepsi secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan sebagai bantahan dalam pokok perkara ;
- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan yang dimajukan oleh Penggugat pada halaman 2 angka 1 yang menyatakan tanah objek sengketa dalam perkara aquo sebidang tanah seluas 143 M2 dengan berdasarkan Sertifikat Hak milik (SHM) NO.1546/tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat) karena berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 65/G/2011/PTUN-Mdn tanggal 18 Januari 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 45/B/2012/PT.TUN-Mdn tanggal 31 Mei 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 348 K/TUN/2012 tanggal 23 Januari 2013 terdapat fakta bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 - 04 - 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat) telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan
- Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk menyatakan sebagai pemilik tanah objek perkara dengan landasan sertifikat-sertifikat yang telah dinyatakan batal demi hukum tersebut. Dengan adanya fakta tersebut, cukup alasan hukum jika dalil gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan ditolak untuk seluruhnya ;
- Bahwa terhadap objek tanah secara keseluruhan dalam perkara aquo seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelان sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelان ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.

Telah ada gugatan terhadap perkara yang dikenal dengan putusan Pengadilan Negeri Medan perkara Reg. No.514/Pdt.G/2012/PN-MDN dimana dalam amar putusannya menyatakan tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) setempat dikenal terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan

Adalah milik Tergugat I (ic. Sujadi) ;

- Bahwa adapun sebidang tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.

Dimana terhadap tanah aquo Tergugat I peroleh dari Drs.Tengku Azan Khan (ic.Tergugat II) selaku ahli waris Tengku Chairijah dan Zuriat Sultan Ma'mun Al-Rasyid Alamsyah, Sultan Deli ke-9 berdasarkan adanya Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi atas sebidang tanah Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 dari Tengku Chairijah, No.57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic.Tergugat III), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 ;

- Bahwa Tengku Chairijah mendapat hibah langsung hal ini berdasarkan Surat Keterangan Hibah dibuat dan ditandatangani langsung oleh Tengku Chairijah (Chairiah) di Istana Maimoon, tertanggal 28 Januari 1977 dan disaksikan dengan ditandatangani langsung dua orang anak Harun Al-Rasyid (Kakek kandung Drs.Tengku Azan Khan) yakni T.M. Daniel Bin T. Harun Al-Rasyid dan T.M. Abrar Bin T.Harun Al-Rasyid. Salah satu poin surat Hibah tersebut adalah dihibahkan atas 2 (dua) bidang tanah di Titi Papan yang semuanya atas Grant dari Sultan Makmun Al-Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli ke-9. Berdasarkan dokumen dan fakta ini, Drs.Tengku Azan Khan (ic. Tergugat II) sah melakukan pemindahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud kepada Pihak lain tanpa persetujuan dengan ahli waris lainnya ;
- Bahwa selain itu, tanah-tanah Kesultanan Deli telah diakui pula sebelum hadirnya Badan Pertanahan Nasional yang ketika itu ditangani oleh Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia. Sehingga Drs. Azan Khan (ic.Tergugat II) selaku Zuriat atau keturunan anak cucu Almarhum Sultan Ma'mun Al-Rasyid Perkasa Alamsyah, berhak untuk ikut serta melindungi seluruh harta peninggalan Almarhum tersebut. Hal ini sebagaimana ditetapkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama (PA) Medan No.236/PEN/1990/PA.MDN, Kamis, tanggal 12 April 1990 M bertepatan dengan tanggal 16 Ramadhan 1401 H ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tengku Chairijah adalah saudara perempuan kandung dari Almarhum Tengku Harun Al-Rasyid Gelar Tengku Perdana Menteri Negeri Deli. Oleh karena Tengku Chairijah sudah meninggal dan tidak mempunyai seorang anakpun, maka warisnya kembali kepada saudara laki-laki, yakni Tengku Harun Al-Rasyid, sementara Tengku Harun Al-Rasyid mempunyai seorang anak tunggal dari istrinya Adja Puri Anum yakni Tengku Ain Al-Rasyid, dan anak kandungnya adalah Drs.Tengku Azan Khan (ic. Tergugat II) sekaligus seorang Zuriat dari keturunan Sultan Ma'mun Al-Rasyid, maka oleh karena itu Drs.Azan Khan (ic. Tergugat II) berhak bertindak mewakili Tengku Chairijah sebagai Pemegang Hak atas Tanah Grant Sultan No.1958 tanggal 06 Mei 1922 sebagaimana obyek sengketa aquo ;
- Bahwa sehubungan dengan Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi atas sebidang tanah Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 dari Tengku Chairijah, No.57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Tergugat III), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 guna memperjelas status Grand Sultan No.1958 tertanggal 06 Mei 1922, telah pula dimohonkan secara tertulis oleh Tengku Azan Khan (ic. Tergugat II) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, dan telah dibalas oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor : 2781/30012.71/VIII/2011 tertanggal 16 Agustus 2011 tentang keterangan Grand Sultan No.1958 Tahun 1922 dan No.1959 Tahun 1922, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Grand Sultan No.1958 Tahun 1922 statusnya sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan ;
- Bahwa dengan fakta dan kenyataan di atas, serta dengan adanya penegasan dari Drs.Tengku Azan Khan (ic.Tergugat II) dalam Surat Keterangan tertanggal 12 Februari 2011 menjelaskan "bahwa tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.Adalah tanah yang belum dijual atau dilepaskan oleh Tengku Chairijah atau para ahli waris lainnya kepada pihak lain dan walaupun ada pihak lain yang mengaku telah memperoleh hak dari Tengku Chairijah, maka pernyataan dari berbagai pihak tersebut adalah tidak benar. dan tanah aqua hanya dijual kepada Sujadi (ic. Tergugat I), lahir di Kampung Besar, 22 Juli tahun 1973 yang beralamat di KL.Yos Sudarso No.20 Lingkungan VII, Kota Medan sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada semua pihak dapat memakluminya". Dengan demikian tidak benar Penggugat selaku pemilik tanah objek perkara, oleh sebabmana cukup alasan cukup jika dalil gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;

- Bahwa oleh karena Tergugat I adalah selaku pemilik atas tanah seluas 8.786 M2, (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.

Adalah berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi atas sebidang tanah Grant Sultan No.1958 tanggal 06 Mei 1922 dari Tengku Chairijah, No.57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Tergugat III), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 diperkuat dengan Surat Keterangan Hibah dibuat dan ditandatangani langsung oleh Tengku Chairijah (Chairiah) di Istana Maimoon, tertanggal 28 Januari 1977, serta berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Medan No.236/PEN/1990/PA/MDN, Kamis, tanggal 12 April 1990 M bertepatan dengan tanggal 16 Ramadhan 1401 H, maka cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan yang dimajukan oleh Penggugat pada Halaman 2 angka 2 yang menyatakan : "bidang tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat), sebelumnya merupakan pemecahan/bahagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1355, terdaftar atas nama Turut Tergugat I (Surianto), selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/PPAT di Medan beralih kepada Peggugat (IK LUAN)" dimana dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009 terdaftar atas nama Turut Tergugat I (Surianto) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, tidak jelas asal usulnya dan bukan diperoleh dari orang yang berhak. dimana tanah tanah dilokasi objek perkara adalah berlandaskan Grant Sultan No.1958 tanggal 06 Mei 1922 statusnya sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan atas nama Tengku Chairiyah, Lagi pula berdasarkan Putusan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 65/G/2011/PTUN-Mdn tanggal 18 Januari 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 45/B/2012/PT.TUN-Mdn tanggal 31 Mei 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 348 K/TUN/2012 tanggal 23 Januari 2013 terdapat fakta bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No. 305/Titipapan/2009 tanggal 21 April 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat) telah dinyatakan batal demi hukum maka cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;

- Bahwa oleh karena dasar kepemilikan sebelum terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1355 atas nama Turut Tergugat I (Surianto) yang menjadi landasan dibuatnya Akta Jual Beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 tidak jelas asal usulnya dan bukan diperoleh dari orang yang berhak. dimana tanah tanah dilokasi objek perkara adalah berlandaskan Grant Sultan No.1958 tanggal 06 Mei 1922 statusnya sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan atas nama Tengku Chairiyah halmana menyebabkan akta jual beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat Turut Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Mimin Rusli, SH Notaris/PPAT di Medan adalah batal demi hukum/cacat hukum, demikian pula halnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1355, terdaftar atas nama Turut Tergugat I (Surianto) yang menjadi landasan dibuatnya Akta Jual Beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/PPAT di Medan, ternyata tidak jelas pula asal usulnya dan bukan diperoleh dari orang yang berhak. dimana tanah tanah dilokasi objek perkara adalah berlandaskan Grant Sultan No. 1958 tanggal 06 Mei 1922 statusnya sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan atas nama Tengku Chairiyah halmana menyebabkan Akta Jual Beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat Turut Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/PPAT di Medan adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, maka cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;
- Bahwa dengan adanya Surat Keterangan Hibah dibuat dan ditandatangani langsung oleh Tengku Chairijah (Chairiah) di Istana Maimoon, tertanggal 28 januari 1977 dan dengan adanya Penetapan Pengadilan Agama (PA) Medan No.236/PEN/1990/PA.MDN, Kamis, tanggal 12 April 1990 M bertepatan dengan tanggal 16 Ramadhan 1401 H, Drs.Tengku Azan Khan (ic.Tergugat II) adalah orang yang berhak atas tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi). Berdasarkan Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan.dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelان ..... 100 meter ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.

Sehingga Pelepasan hak dan ganti rugi atas tanah 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) Berdasarkan Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 setempat dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dari Drs. Tengku Azan Khan (Tergugat II) kepada Tergugat I berdasarkan adanya Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi atas sebidang tanah Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 dari Tengku Chairijah, No.57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H, Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 adalah sah dan berkekuatan hukum, oleh sebabmana cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;

- Bahwa oleh karena Tergugat I sebagai Pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi undang-undang (vide: Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 : ("Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah") sehingga alasan Penggugat untuk membebaskan ganti kerugian materil dan imateril kepada Tergugat II sangat tidak diperkenankan secara hukum ;
- Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka Dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 11, 11.1, 11.2 tentang kerugian materil sebesar Rp. 150.000.000.- (Seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian inmateril Rp. 1.500.000.000.- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) sepatutnya ditolak seluruhnya ;
- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak benar melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada halaman 4 angka 11, karena jika dicermati dalil posita gugatan Penggugat, ternyata dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum sama sekali, dimana tanah objek perkara aquo, diperoleh Tergugat I berdasarkan perbuatan hukum yang jelas dan terang serta dengan itikad baik, maka cukup alasan hukum jika dalil gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak seluruhnya ;
- Bahwa Tergugat I menolak Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 angka 12 dan halaman 5 karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, sehingga tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada relevansinya bagi Penggugat untuk memohon Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah objek perkara aquo ;

- Bahwa begitu juga dengan dalil Gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 13 yang meminta kepada pengadilan Negeri Medan untuk menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari terhitung atas kelalaian dan keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara aquo. oleh sebabmana cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;
- Bahwa demikian pula halnya dengan posita gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 14 yang memohon putusan serta merta dalam perkara aquo, oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, oleh sebabmana cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan ditolak seluruhnya ;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum maka biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo patut dan beralasan hukum untuk dibebankan kepada Penggugat

## **DALAM REKONPENSI**

- Bahwa Tergugat I d.k/Penggugat d.r dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Penggugat d.k selaku Tergugat d.r, Serta menarik Tergugat I d.k selaku Turut Tergugat I d.r, dan Tergugat III d.k selaku Turut Tergugat II d.r, Turut Tergugat d.k selaku Turut Tergugat III d.r dan Turut Tergugat II d.k selaku Turut Tergugat IV d.r, dengan dalil gugatan rekonpensi sebagai berikut :
- Bahwa Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah selaku pemilik atas sebidang tanah Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 yang diperoleh dari Drs.Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat I d.r / Tergugat II d.k) selaku ahli waris Tengku Chairijah dan Zuriat Sultan Ma'mun Al-Rasyid Alamsyah, Sultan Deli ke-9 berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi No.57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Turut Tergugat II d.r / Tergugat III d.k), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 atas sebidang tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Drs.Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat I d.r/Tergugat II d.k), selain sebagai ahli waris Tengku Chairijah juga telah mendapat Hibah langsung dari Tengku Chairijah, halmana berdasarkan Surat Keterangan Hibah dibuat dan ditandatangani langsung oleh Tengku Chairijah (Chairiah) di Istana Maimoon, tertanggal 28 Januari 1977 dan disaksikan dengan ditandatangani langsung dua orang anak Harun Al-Rasyid (Kakek kandung Drs. Tengku Azan Khan) yakni TM.Daniel Bin T.Harun Al-Rasyid dan T.M. Abrar Bin T.Harun Al-Rasyid. Salah satu poin surat Hibah tersebut adalah dihibahkan atas 2 (dua) bidang tanah di Titi Papan yang semuanya atas Grant dari Sultan Makmun Al-Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli ke-9. Berdasarkan dokumen dan fakta ini, Drs. Tengku Azan Khan Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) sah melakukan pemindahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud kepada Pihak lain tanpa persetujuan dengan ahli waris lainnya ;
- Bahwa selain itu, tanah-tanah Kesultanan Deli telah diakui pula sebelum hadirnya Badan Pertanahan Nasional yang ketika itu ditangani oleh Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia, sehingga Drs. Azan Khan (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) selaku Zuriat atau keturunan anak cucu Almarhum Sultan Ma'mun Al-Rasyid Perkasa Alamsyah, berhak untuk ikut serta melindungi seluruh harta peninggalan Almarhum tersebut. Hal ini sebagaimana ditetapkan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Medan No.236/PEN/1990/PA.MDN, tanggal 12 April 1990 M bertepatan dengan tanggal 16 Ramadhan 1401 H ;
- Bahwa Tengku Chairijah adalah saudara perempuan kandung dari Almarhum Tengku Harun Al-Rasyid Gelar Tengku Perdana Menteri Negeri Deli, dan oleh karena Tengku Chairijah telah meninggal dan tidak mempunyai seorang anakpun, maka warisnya kembali kepada saudara laki-laki, yakni Tengku Harun Al-Rasyid, sementara Tengku Harun Al-Rasyid mempunyai seorang anak tunggal dari istrinya Adja Puri Anum yakni Tengku Ain Al-Rasyid, dan anak kandung Tengku Ain Al-Rasyid adalah Drs.Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) sekaligus seorang Zuriat dari keturunan Sultan Ma'mun Al-Rasyid, maka oleh karena Drs.Azan Khan (ic.Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) berhak bertindak mewakili Tengku Chairijah sebagai Pemegang Hak atas Tanah Grant Sultan No.1958 tanggal 06 Mei 1922 sebagaimana obyek sengketa Aquo ;
- Bahwa sehubungan dengan Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi No. 57 yang perbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 atas sebidang tanah Grant Sultan No.1958 tanggal 06 Mei 1922, guna memperjelas status Grant



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sultan No.1958 tertanggal 06 Mei 1922. telah pula dimohonkan secara tertulis oleh Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat I d.r/Tergugat II d.k) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, sebagaimana dengan adanya surat balasan dari Muhammad Thoriq, M.Kn, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor : 2781/300-12.71/VIII/2011 tertanggal 16 Agustus 2011 tentang keterangan Grand Sultan No.1958 Tahun 1922 dan No.1959 Tahun 1922, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Grand Sultan No.1958 Tahun 1922 statusnya sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan ;

- Bahwa dengan fakta dan kenyataan di atas, serta dengan adanya penegasan dari Drs. Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) dalam Surat Keterangan tertanggal 12 Februari 2011 menjelaskan "bahwa tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.

adalah tanah yang belum dijual atau dilepaskan oleh Tengku Chairijah atau para ahli waris lainnya kepada pihak lain dan walaupun ada pihak lain yang mengaku telah memperoleh hak dari Tengku Chairijah. maka pernyataan dari berbagai pihak tersebut adalah tidak benar. dan tanah aquo hanya dijual kepada Sujadi (Penggugat d.r/Tergugat I d.k). lahir di Kampung Besar, 22 Juli tahun 1973 yang beralamat di KL.Yos Sudarso No.20 Lingkungan VII. Kota Medan sehingga kepada semua pihak dapat memakluminya", dengan demikian Penggugat d.r/Tergugat II d.k adalah sah selaku pemilik tanah objek perkara ;

- Bahwa tentang sertifikat-sertifikat yang dipergunakan Tergugat d.r/ Penggugat d.k dalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo, telah ada perkara Tata Usaha Negara atas tanah obyek perkara aquo, yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 65/G/2011/PTUN-Mdn tanggal 18 Januari 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 45/B/20121PT.TUN-Mdn tanggal 31 Mei 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 348 K/TUN/2012 tanggal 23 Januari 2013 terdapat fakta bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 - 04 - 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat) telah dinyatakan batal demi hukum :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya gugatan Tergugat d.r/Penggugat d.k sebagaimana telah menyertakan Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagai pihak yang dalam perkara aquo justru mengakibatkan Penggugat d.r/Tergugat I d.k terhalang hak subyektif untuk menguasai serta mengusahai tanah milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k atas sebidang tanah Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 yang diperoleh dari Drs.Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) selaku ahli waris Tengku Chairijah dan Zuriat Sultan Ma'mun Al-Rasyid Alamsyah, Sultan Deli ke-9 berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi No. 57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 atas sebidang tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelان sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelان ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.
- Bahwa oleh karena Penggugat d.r/Tergugat d.k terhalang hak subyektif untuk menguasai serta mengusahai tanah milik Penggugat d.r/Tergugat I d.k atas sebidang tanah obyek perkara Aquo berdasar Grant No.1958 tanggal 06 Mei 1922 yang diperoleh dari Drs.Tengku Azan Khan (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat II d.k) selaku ahli waris Tengku Chairijah dan Zuriat Sultan Ma'mun Al-Rasyid Alamsyah, Sultan Deli ke-9 berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi No. 57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k), Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 dengan adanya pengakuan dari Penggugat atas obyek perkara Aquo sebagaimana dijadikan dalil gugatan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (on recht matige daad) ;
- Bahwa oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matige daad) dengan adanya perolehan hak atas tanah perkara dalam perkara aquo dan Turut Tergugat I d.k/Turut Tergugat III d.r (Surianto) kepada Penggugat d.k/Tergugat d.r berdasarkan Akta jual beli No.370/2009 tanggal 10-07- 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH. selaku Notaris/PPAT di Medan batal/cacat hukum. Lagi pula berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Nomor : 65/G/2011/PTUN-Mdn tanggal 18 Januari 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor : 45/B/2012/PT.TUN-Mdn tanggal 31 Mei 2012 jo. Putusan Mahkamah Agung RI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 348K/TUN/2012 tanggal 23 Januari 2013 terdapat fakta bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 - 04 - 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat) telah dinyatakan batal demi hukum maka cukup alasan hukum agar Tergugat d.r/Penggugat d.k dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

- Bahwa oleh karena Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagai Pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi undang-undang (vide: Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 : ("Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah") kiranya majelis hakim pemeriksa perkara aquo agar menyatakan sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya AktaPelepasan Hak dan ganti Rugi No. 57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, S.H (ic. Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k) Notaris dan PPAT di Medan tertanggal 31 Januari 2011 atas sebidang tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.
- Bahwa oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak subjektif serta hak objektif Penggugat d.r/Tergugat II d.k maka cukup alasan hukum jika Tergugat d.r/Penggugat d.k ataupun pihak-pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk dihukum menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat d.r/Tergugat II d.k dalam keadaan baik dan kosong, tanpa ada gangguan dari pihak ketiga ;
- Bahwa oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak subjektif serta hak objektif Penggugat d.r/Tergugat II d.k maka cukup alasan hukum jika Tergugat d.r/Penggugat d.k dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena Turut Tergugat I d.r/Tergugat I d.k dan Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k ditarik sebagai pihak dalam gugatan rekonsensi, maka Penggugat d.r/Tergugat d.k mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar menghukum Turut Tergugat I d.r/Tergugat I d.k dan Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan argumentasi yang dikemukakan Penggugat d.r/ Tergugat II d.k tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberi putusan sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI**

### **Tentang Eksepsi**

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*) ;

### **Tentang Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## **DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat d.r/Tergugat I d.k untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pelepasan Hak dan ganti Rugi No.57 yang diperbuat dihadapan Farida Hanum, SH, Notaris dan PPAT di Medantertanggal 31 Januari 2011 ;
- Menyatakan Penggugat d.r/Tergugat I d.k sebagai Pemilik atas sebidang tanah seluas 8.786 M2 (Delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan ..... 100 meter ;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran ..... 110 meter ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kampung ..... 74 meter ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah T. Chairijah ..... 100 meter.
- Menyatakan Tergugat d.r/Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*) ;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1546/ tanggal 25 Mei 2009 dengan surat ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21 - 04 - 2009 tercatat/terdaftar atas nama IK LUAN (Penggugat) dan akta jual beli No.370/2007 tanggal 10 - 07 - 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH. Notaris/PPAT di Medan, adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
- Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k ataupun pihak-pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat d.r/Tergugat II d.k dalam keadaan baik dan kosong, tanpa ada gangguan dari pihak ketiga ;
- Menghukum Turut Tergugat I d.r/Tergugat I d.k dan Turut Tergugat II d.r/Tergugat III d.k untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

- Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## JAWABAN TERGUGAT II

### I. DALAM KOMPENSI

#### 1. EKSEPSI

##### 1.1. Tentang Kewenangan Absolut

Bahwa Penggugat mendalihkan sebagai pemilik sebidang Tanah Seluas 143 M2 (Seratus empat puluh tiga meter-persegi) berikut dengan bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli berdasarkan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1546/ Titi Papan, Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No.305/Titi Papan/ 2009 Tanggal 21- 04- 2009 an Lik Luan (Penggugat) dengan batas- atas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1545 an. Ronny;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1593 an. Lie Kui Heing;
- Sebelah Barat berbatas dengan Lorong;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang ;

Menimbang bahwa Jawaban **TERGUGAT I** sebagai berikut ;

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Terpekara ;

- Bahwa Tanah dengan SHM No.1546/Titi Papan seluas 143 Meter persegi tersebut merupakan bagian bagian dari sebidang Tanah SHM No. 1355/ Titi Papan tercatat atas nama Surianto (Turut Tergugat Tergugat I yang diterbitkan Turut Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan BPN Kota Medan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 370/ 2009 Tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/ PPAT di Medan.
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut bukan masuk dalam sengketa kepemilikan hak yang termasuk dalam lingkup peradilan umum, melainkan telah masuk dalam lingkup sengketa Peradilan Tata Usaha Negara. Sementara atas obyek gugatan Penggugat aquo merupakan salah satu obyek dari 17 sertifikat yang telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Medan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagaimana Surat Keterangan Inkracht dari Pengadilan Tata Usaha Medan dengan No. W1- TUN1/ 91/ AT.02.07/IV/2014, Tanggal 23 Januari 2014 antara Sujadi sebagai Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi melawan Kepala BPN Medan sebagai Tergugat/ Pemanding/ Termohon Kasasi I dan Charles Silalahi CS sebagai Tergugat II Intervensi I s/d XIII/ Pemanding I s/d XIII/ Pemohon Kasasi II s/d VI ;

Oleh karena obyek Gugatan Penggugat telah masuk dalam ruang lingkup Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan termasuk dalam sengketa kepemilikan hak, apalagi diikuti telah terbitnya putusan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), sehingga dimohonkan kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menolak atau menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvenkelijk Verklaard*).

## 1.2. Tentang Nebis In Idem

- Bahwa Gugatan Penggugat merupakan perkara yang telah diputuskan atas perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Nebis In Idem*). Oleh karena itu, perkara ini tidak layak lagi diajukan atas obyek gugatan yang merupakan salah satu obyek dari 17 sertifikat yang telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagaimana Surat Keterangan Inkracht dari Pengadilan Tata Usaha Medan dengan No. W1- TUN1/ 91/ AT.02.07/IV/2014, Tanggal 23 Januari 2014 antara Sujadi sebagai Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi melawan Kepala BPN Medan sebagai Tergugat/ Pemanding/ Termohon Kasasi I dan Charles Silalahi CS sebagai Tergugat II Intervensi I s/d XIII/ Pemanding I s/d XIII/ Pemohon Kasasi II s/d VI ;
- Bahwa obyek Perkara Aquo yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Medan dengan Register No. 65/ G/ 2011/ PTUN- MDN Tertanggal 18 Januari 2012 yang amarnya berbunyi :

Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi II s/d Tergugat II Intervensi 13 ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa ;
  1. SHM No. 1536/ Titi Papan, Tanggal 15 April 2009, Surat Ukur No. 295/ Titi Papan/ 2009, luas 200 M2 an. Wan Adlansyah Putra, SE;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHM No. 1394/ Titi Papan, Tanggal 1 Agustus 2008, Surat Ukur No. 151/ Titi Papan/ 2008, Luas 440 M2 an. Misriani;
3. SHM No. 1283/ Titi Papan, Tanggal 04 Juli 2007, Surat Ukur No. 82/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Agus Burhan;
4. SHM No. 1284/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 83/ Titi Papan/ 2007, luas 104 M2 an. Arifin Cs;
5. SHM No. 1285/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 84/Titi Papan, Luas 104 M2 an. Ling ling alias Liliyati;
6. SHM No. 1286/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 85/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Jong Thoi Eng;
7. SHM No. 1287/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 86/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Lim Jong Hui;
8. SHM No. 1544/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 303/Titi Papan, 21 April 2009, Luas 144 M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
9. SHM No. 1545/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 304/ Titi Papan/ 21 April 2009, Luas 142 M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
10. SHM No. 1546/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur 305/ Titi Papan/ 21 April 2009 Luas 143M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
11. SHM No. 1547/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 306/ Titi Papan Tanggal 21 April Luas 143 an.Surianton yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
12. SHM No. 1595/ Titi Papan Tanggal 9 Juni 2010, Surat Ukur No. 369/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani;
13. SHM No. 1694/ Titi Papan Tanggal 15 Desember 15 Desember 2010, surat Ukur No. 00471/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani seluas 66 M2;
14. SHM No. 1693/ Titi Papan digabung dengan SHM 1669/ Titi Papan menjadi SHM No. 1700/ Titi Papan, Tanggal 15 Desember 2010 luas 84 M2, surat Ukur No. 0047o/ Titi Papan an. Abdul Gani seluas 66 M2;
15. SHM No. 1570/ Titi Papan Tanggal 22 Januari 2010, Surat Ukur No. 324/ Titi Papan/ 2009 an. Haji Wan Bachrum Nasry, luas 159 M2 an. Edi Lie;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. NIB NO. 00853/ sertifikat Hak Milik No. 1537/ Kel. Titi Papan Tanggal 15 April 2009, Luas 1952 M2 an. Haji Wan Bachrum Nasry;
17. SHM No. 33/ Titi Papan Tanggal 15 Mei 2002, Surat Ukur No. 253/ Titi Papan/ 2002 luas 4.413 M2, an Charles Silalahi pada Tanggal 27 April 2011 yang dibuat oleh Mauliddin SHATI, SH selaku PPAT;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  1. SHM No. 1536/ Titi Papan, Tanggal 15 April 2009, Surat Ukur No. 295/ Titi Papan/ 2009, luas 200 M2 an. Wan Adlansyah Putra, SE;
  2. SHM No. 1394/ Titi Papan, Tanggal 1 Agustus 2008, Surat Ukur No. 151/ Titi Papan/ 2008, Luas 440 M2 an. Misriani;
  3. SHM No. 1283/ Titi Papan, Tanggal 04 Juli 2007, Surat Ukur No. 82/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Agus Burhan;
  4. SHM No. 1284/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 83/ Titi Papan/ 2007, luas 104 M2 an. Arifin Cs;
  5. SHM No. 1285/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 84/Titi Papan, Luas 104 M2 an. Ling ling alias Liliyati;
  6. SHM No. 1286/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 85/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Jong Thoi Eng;
  7. SHM No. 1287/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 86/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Lim Jong Hui;
  8. SHM No. 1544/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 303/Titi Papan, 21 April 2009, Luas 144 M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
  9. SHM No. 1545/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 304/ Titi Papan/ 21 April 2009, Luas 142 M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
  10. SHM No. 1546/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur 305/ Titi Papan/ 21 April 2009 Luas 143M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
  11. SHM No. 1547/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 306/ Titi Papan Tanggal 21 April Luas 143 an. Surianton yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
  12. SHM No. 1595/ Titi Papan Tanggal 9 Juni 2010, Surat Ukur No. 369/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. SHM No. 1694/ Titi Papan Tanggal 15 Desember 2010, surat Ukur No. 00471/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani seluas 66 M2;
  14. SHM No. 1693/ Titi Papan digabung dengan SHM 1669/ Titi Papan menjadi SHM No. 1700/ Titi Papan, Tanggal 15 Desember 2010 luas 84 M2, surat Ukur No. 00470/ Titi Papan an. Abdul Gani seluas 66 M2;
  15. SHM No. 1570/ Titi Papan Tanggal 22 Januari 2010, Surat Ukur No. 324/ Titi Papan/ 2009 an. Haji Wan Bachrum Nasry, luas 159 M2 an. Edi Lie;
  16. NIB NO. 00853/ sertifikat Hak Milik No. 1537/ Kel. Titi Papan Tanggal 15 April 2009, Luas 1952 M2 an. Haji Wan Bachrum Nasry;
  17. SHM No. 33/ Titi Papan Tanggal 15 Mei 2002, Surat Ukur No. 253/ Titi Papan/ 2002 luas 4.413 M2, an Charles Silalahi pada Tanggal 27 April 2011 yang dibuat oleh Mauliddin SHATI, SH selaku PPAT;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk Memproses Permohonan Sertifikat Penggugat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi I sampai dengan 13 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.878.000, (*Dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah*) secara tanggung renteng;
- Bahkan Tingkat Banding atas Permohonan Tergugat/ Pemanding, Tergugat II Intervensi I/ Pemanding I s/d Tergugat II Intervensi XIII/ Pemanding III, dimana Putusan Pengadilan TUN Medan telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan No. 45/ B/ 2012/ PTTUN- MDN, Tanggal 31 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut :
1. Menerima Permohonan Banding dari Tergugat/ Pemanding serta Tergugat II Intervensi I/ Pemanding I s/d Tergugat II Intervensi XIII/ Pemanding III;
  2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 65/ G/ 2011/ PTUN Tanggal 18 Januari 2012 yang dimohonkan banding;



**Mengadili Sendiri**

Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat/ Pembanding serta Tergugat II Intervensi V Pembanding I s/d Tergugat II Intervensi XIII/ Pembanding XIII tentang Kompetensi absolut Pengadilan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat/ Terbanding tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat/ Terbanding membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 250.000, (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*);

Bahkan Tingkat Kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung No. 348/ K/ TUN/ 2012, Tanggal 22 Januari 2013 oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH, MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, dan Dr. H. M. Hari Djatmiko, SH, MH dan Dr. H. Supandi, SH, M.Hum masing – masing sebagai anggota Hakim Agung yang mengabulkan Permohonan Kasasi Sujadi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 54/B/ 2012/ PTTUN- MDN Tanggal 31 Mei 2012, Mahkamah Agung RI yang amarnya sebagai berikut :

**Mengadili;**

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : SUJADI tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor: 45/ B/ 2012/ PT. TUN. MDN Tanggal 31 Mei 2012;

**Mengadili Sendiri:**

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 2 sampai dengan Tergugat II Intervensi 13;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  1. SHM No. 1536/ Titi Papan, Tanggal 15 April 2009, Surat Ukur No. 295/ Titi Papan/ 2009, luas 200 M2 an. Wan Adlansyah Putra, SE;
  2. SHM No. 1394/ Titi Papan, Tanggal 1 Agustus 2008, Surat Ukur No. 151/ Titi Papan/ 2008, Luas 440 M2 an. Misriani;
  3. SHM No. 1283/ Titi Papan, Tanggal 04 Juli 2007, Surat Ukur No. 82/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Agus Burhan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. SHM No. 1284/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 83/ Titi Papan/ 2007, luas 104 M2 an. Arifin Cs;
5. SHM No. 1285/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 84/Titi Papan, Luas 104 M2 an. Ling ling alias Liliyati;
6. SHM No. 1286/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 85/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Jong Thoi Eng;
7. SHM No. 1287/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 86/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Lim Jong Hui;
8. SHM No. 1544/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 303/Titi Papan, 21 April 2009, Luas 144 M2 an. Suriyanto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
9. SHM No. 1545/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 304/ Titi Papan/ 21 April 2009, Luas 142 M2 an. Suriyanto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
10. SHM No. 1546/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur 305/ Titi Papan/ 21 April 2009 Luas 143M2 an. Suriyanto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
11. SHM No. 1547/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 306/ Titi Papan Tanggal 21 April Luas 143 an. Surianton yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
12. SHM No. 1595/ Titi Papan Tanggal 9 Juni 2010, Surat Ukur No. 369/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani;
13. SHM No. 1694/ Titi Papan Tanggal 15 Desember 15 Desember 2010, surat Ukur No. 00471/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani seluas 66 M2;
14. SHM No. 1693/ Titi Papan digabung dengan SHM 1669/ Titi Papan menjadi SHM No. 1700/ Titi Papan, Tanggal 15 Desember 2010 luas 84 M2, surat Ukur No. 00470/ Titi Papan an. Abdul Gani seluas 66 M2;
15. SHM No. 1570/ Titi Papan Tanggal 22 Januari 2010, Surat Ukur No. 324/ Titi Papan/ 2009 an. Haji Wan Bachrum Nasry, luas 159 M2 an. Edi Lie;
16. NIB NO. 00853/ sertifikat Hak Milik No. 1537/ Kel. Titi Papan Tanggal 15 April 2009, Luas 1952 M2 an. Haji Wan Bachrum Nasry;
17. SHM No. 33/ Titi Papan Tanggal 15 Mei 2002, Surat Ukur No. 253/ Titi Papan/ 2002 luas 4.413 M2, an Charles Silalahi pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 27 April 2011 yang dibuat oleh Mauliddin SHATI, SH selaku PPAT;

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

1. SHM No. 1536/ Titi Papan, Tanggal 15 April 2009, Surat Ukur No. 295/ Titi Papan/ 2009, luas 200 M2 an. Wan Adlansyah Putra, SE;
2. SHM No. 1394/ Titi Papan, Tanggal 1 Agustus 2008, Surat Ukur No. 151/ Titi Papan/ 2008, Luas 440 M2 an. Misriani;
3. SHM No. 1283/ Titi Papan, Tanggal 04 Juli 2007, Surat Ukur No. 82/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Agus Burhan;
4. SHM No. 1284/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 83/ Titi Papan/ 2007, luas 104 M2 an. Arifin Cs;
5. SHM No. 1285/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 84/Titi Papan, Luas 104 M2 an. Ling ling alias Liliyati;
6. SHM No. 1286/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 85/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Jong Thoi Eng;
7. SHM No. 1287/ Titi Papan Tanggal 4 Juli 2007, Surat Ukur No. 86/ Titi Papan/ 2007, Luas 104 M2 an. Lim Jong Hui;
8. SHM No. 1544/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 303/Titi Papan, 21 April 2009, Luas 144 M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
9. SHM No. 1545/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 304/ Titi Papan/ 21 April 2009, Luas 142 M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
10. SHM No. 1546/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur 305/ Titi Papan/ 21 April 2009 Luas 143M2 an. Surianto yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
11. SHM No. 1547/ Titi Papan Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 306/ Titi Papan Tanggal 21 April Luas 143 an. Surianton yang merupakan pemecahan/ pemisahan dari SHM No. 1355;
12. SHM No. 1595/ Titi Papan Tanggal 9 Juni 2010, Surat Ukur No. 369/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani;
13. SHM No. 1694/ Titi Papan Tanggal 15 Desember 15 Desember 2010, surat Ukur No. 00471/ Titi Papan/ 2010, luas 84 M2 an. Abdul Gani seluas 66 M2;
14. SHM No. 1693/ Titi Papan digabung dengan SHM 1669/ Titi Papan menjadi SHM No. 1700/ Titi Papan, Tanggal 15 Desember



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 luas 84 M2, surat Ukur No. 0047o/ Titi Papan an. Abdul Gani seluas 66 M2;

15. SHM No. 1570/ Titi Papan Tanggal 22 Januari 2010, Surat Ukur No. 324/ Titi Papan/ 2009 an. Haji Wan Bachrum Nasry, luas 159 M2 an. Edi Lie;

16. NIB NO. 00853/ sertifikat Hak Milik No. 1537/ Kel. Titi Papan Tanggal 15 April 2009, Luas 1952 M2 an. Haji Wan Bachrum Nasry;

17. SHM No. 33/ Titi Papan Tanggal 15 Mei 2002, Surat Ukur No. 253/ Titi Papan/ 2002 luas 4.413 M2, an Charles Silalahi pada Tanggal 27 April 2011 yang dibuat oleh Mauliddin SHATI, SH selaku PPAT;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses Permohonan Sertifikat Penggugat sesuai dengan Peraturan Per-undang-undangan yang berlaku; Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000, (Lima ratus ribu rupiah);

Oleh karena Gugatan Penggugat telah dikualifikasi *Nebis In Idem*, apalagi diikuti telah terbitnya putusan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), sehingga dimohonkan kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menolak atau menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvenkelijk Verklaard*).

### 1.3. Gugatan Prematuer (*Aan Hanging Geding*)

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang Tanah Seluas 143 M2 (Seratus empat puluh tiga meter-persegi) berikut dengan bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli berdasarkan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1546/ Titi Papan, Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 305/ Titi Papan/ 2009 Tanggal 21- 04- 2009 an Lik Luan (Penggugat) dengan batas- atas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1545 an. Ronny;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1593 an. Lie Kui Heing;
- Sebelah Barat berbatas dengan Lorong;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang ;

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Terpekara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tanah dengan SHM No. 1546/ Titi Papan seluas 143 Meter persegi tersebut merupakan bagian bagian dari sebidang Tanah SHM No. 1355/ Titi Papan tercatat atas nama Surianto (Turut Tergugat Tergugat I yang diterbitkan Turut Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan BPN Kota Medan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 370/ 2009 Tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/ PPAT di Medan.

Bahwa Tanah atas dua bidang obyek Perkara Aquo merupakan salah bagian dari 17 sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dibatalkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 348 K/ TUN/ 2012 yang diputus Pada Selasa, 22 Januari 2013. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagaimana Surat Keterangan Inkracht dari Pengadilan Tata Usaha Medan dengan No. W1- TUN1/ 91/ AT.02.07/II/2014, Tanggal 23 Januari 2014 antara Sujadi sebagai Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi melawan Kepala BPN Medan sebagai Tergugat/ Pemanding/ Termohon Kasasi I dan Charles Silalahi CS sebagai Tergugat II Intervensi I s/d XIII/ Pemanding I s/d XIII/ Pemohon Kasasi II s/d VI;

Bahwa selain obyek Perkara aquo telah masuk dalam ruang lingkup Pengadilan Tata Usaha Negara, juga obyek perkara ini juga masih dalam proses pemeriksaan banding dan dipastikan lanjut sampai Tingkat Pemeriksaan Kasasi, antara Penggugat Ir. Tengku. Ismeth sebagai Penggugat Melawan Drs. Azan Khan, Sujadi, dan Farida Hanum, SH, Notaris dan PPAT di Medan masing- masing sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Terdaftar di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 514/ Pdt. G/ 2012/ PN. MDN, Tanggal 13 Mei 2013 yang amar putusannya menyatakan bahwa Tanah seluas 8.786 M2 (*Delapan Ribu Tujuh Ratus delapan puluh enam Meter Persegi*) dahulu dikenal terletak di Jalan Marelan sekarang dikenal terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Marelan/ Jalan Platina Raya 100 meter;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Meteran, ----- 110 meter;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Kampung ---- 74 meter;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah T. Chairijah --- 100 meter;
- Adalah Milik Sujadi (ic. Tergugat I);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek gugatan Penggugat merupakan bagian dari obyek Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 514/ Pdt. G/ 2012/ PN MDN, yang amar putusan lengkapnya sebagai berikut :

## Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## Dalam Rekonvensi I:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum adalah sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum :
  1. Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 57 Tanggal 31 Januari 2011 dari Penggugat I dan Rekonvensi kepada Tergugat II dalam Rekonvensi di hadapan Tergugat III dalam Rekonvensi;
  2. Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922 atas Tengku Chairijah;
  3. Surat Keterangan Hibah yang ditandatangani langsung di Istana Maimoon oleh Tengku Chairijah kepada Tengku Azan Khan Tertanggal 28 Febuari 1977;
3. Menyatakan secara Hukum Penggugat I dalam Rekonvensi adalah ahli waris dan pemilik sah atas tanah Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan secara hukum adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
  1. Akta Pelepasan Hak dengan Hibah No. 78/H/ LD/ 1972, Tertanggal 12 Desember 1972 dari Tengku Murah kepada Tengku Ismeth, dibuat di hadapan Mulkan Haslan Harahap BA, PPAT/ Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli;
  2. Akta Pelepasan Hak Sebagai Pengganti Pembayaran Pinjaman, Tertanggal 16 Djanuari 1964 dari Tengku Chairijah kepada Tengku Murah yang dibuat di hadapan Mahmud Saidin, PPAT/ Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli;

## Dalam Rekonvensi II:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi No. 57 yang diperbuat di hadapan Farida Hanum, SH, Notaris dan PPAT di Medan Tertanggal 31 Januari 2011;
3. Menyatakan Penggugat II dalam Rekonvensi sebagai Pemilik atas sebidang tanah seluas 8. 786 M2 setempat dikenal terletak di Jalan Platina Raya Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan;
4. Menyatakan tidak sah dengan segala akibat hukumnya terhadap Akta Pelepasan Hak dengan Hibah No. 78/H/LD/1972 Tertanggal 12 Djanuari 1972 dan Akta Pelepasan Hak sebahai Pengganti Pembayaran Pinjaman Tertanggal 16 Djanuari 1964 dan Akta Pelepasan Hak sebagai Pengganti Pembayaran Pinjaman Tertanggal Tertanggal 16 Djuni 1963 ataupun Surat- surat lain yang dimiliki Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi yang menyangkut Tanah Obyek Sengketa ;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi ataupun pihak- pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat II dalam Rekonvensi/ Tergugat II dalam Konvensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa ada gangguan dari Pihak Ketiga ;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi dan Turut Tergugat II dalam Rekonvensi/ Tergugat III dalam Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 911.000 (sembilan ratus sebelas ribu rupiah);

Oleh karena Gugatan Penggugat ini masih dalam proses pemeriksaan Tingkat Banding dan kemungkinan dilanjutkan ke Tingkat Kasasi, maka demi kepastian dan ketertiban beracara (*process Doelmatigheid dan Process Orde*) seharusnya Penggugat terlebih dahulu menunggu hasil proses perkara memperoleh putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) karena dikhawatirkan kelak di belakang hari akan terjadi putusan yang saling tumpang tindih, over lapping, sembrawat, kontradiksi satu dengan lainnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga sangat beralasan pemeriksaan atas perkara ini dinyatakan *toet nader* oleh Majelis hakim menunggu perkara Perdata ini mendapat kepastian hukum tetap. Jadi pemeriksaan perkara ini masih digantungkan pada pemeriksaan perkara lainnya yang masih berjalan (*Aan Haging Geding*), sehingga menurut tertib acara, gugatan Penggugat ini masih terlalu dini (*Prematuer*) untuk diajukan ke persidangan;

## **2. JAWABAN POKOK PERKARA**

2.1. Bahwa segala apa yang Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi di atas, sepanjang relevan dengan jawaban pokok perkara, mohon kiranya secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub dan terurai dalam dalil jawaban Tergugat II;

2.2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali tegas diakui sebagaimana terurai dibawah ini;

Bahwa dalil Penggugat atas obyek perkara aquo sangat tidak relevan dan ditolak Tergugat II karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, apalagi tidak didukung dengan penguasaan fisik secara tidak benar dan layak. Tidak relevan dan ditolak Tergugat II karena dibuat secara tidak berdasarkan alas hak yang sebenarnya, bahkan patut diduga terdapat rekayasa jual beli atas tanah dimaksud, sehingga hak-hak dan kesempatan Penggugat sebagai pemilik hak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa selain itu, asal usul Penguasaan fisik para pendahulu Penggugat sebelumnya secara terus menerus, adalah dalil yang dipaksakan karena Penggugat menerbitkan sertifikat sebagaimana obyek sengketa aquo tidak lebih dahulu melakukan penyidikan tentang riwayat tanah dan mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah ( selanjutnya disebut PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa dengan ketentuan sebagaimana ditegaskan di atas, justru Penggugat langsung saja menerbitkan sertifikat sebagaimana obyek perkara aquo yang berasal dari tanah garapan dan semestinya harus mendapat persetujuan lebih dahulu dari pemilik asal tanah Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922.

Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil-dalil gugatan yang dimajukan Penggugat yang menyatakan tanah atas obyek sengketa aquo yang menjadi dalil Penggugat adalah dinyatakan tidak sah dan cacat hukum berdasarkan Putusan dalam Perkara Tata Usaha Negara No. 65/G/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011/PTUN-MDN Tanggal 23 Desember 2011 Jo Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 45/ B/ 2012/ PT.TUN. MDN Tanggal 31 Mei 2012 Jo Perkara Kasasi No. 348 K/TUN/ 2012 Tanggal 23 Januari 2013 terdapat fakta bahwa sebidang tanah obyek sengketa aquo telah dinyatakan batal demi hukum atas Putusan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Oleh karena itu, tidak alasan hukum bagi Penggugat untuk menyatakan sebagai pemilik tanah obyek perkara dengan alas hak sertifikat yang telah dinyatakan batal demi hukum. Dengan adanya fakta tersebut, cukup alasan hukum jika gugatan Penggugat untuk dikesampingkan dan ditolak untuk seluruhnya;

- 2.3. Bahwa Tergugat II sebagai Pemilik asal atas obyek tanah dimaksud berdasarkan Hibah dari Tengku Chairijah berdasarkan Surat Keterangan Hibah yang dibuat dan ditandatangani langsung oleh Tengku Chairijah di Istana Maimoon Tertanggal 28 Januari 1977 dan disaksikan langsung dua orang anak Tengku Harun Al- Rasyid dengan Gelar Tengku Perdana Menteri Negeri Deli (Kakek Kandung Drs. Tengku Azan Khan/ Tergugat II) yakni TM. Daniel Bin Tengku Harun Al- Rasyid dan TM. Abrar Bin Tengku Harun Al- Rasyid. Salah satu poin Surat Hibah tersebut adalah dihibahkan atas dua bidang tanah di Titi Papan yang semuanya atas Grant Sultan dari Ma"mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli ke-9. Berdasarkan dalil ini, Tergugat II sah melakukan pemindahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud kepada Pihak Lain tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya ;
- 2.4. Selain itu, tanah-tanah Kesultanan Deli telah diakui pula sebelum Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ketika itu ditangani oleh Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri- RI, sehingga Tergugat II selaku Zuriat atau anak cucu yang berhak bertindak atas nama Almarhum Sultan Ma"mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Deli ke-9, berhak untuk ikut serta melindungi seluruh harta peninggalan Almarhum tersebut. Hal ini sesuai dengan Penetapan Pengadilan Agama (PA) Medan No. 286/ PEN/ 1990/ PA. MDN, Kamis, Tanggal 12 April 1990 M bertepatan dengan tanggal 16 Ramadhan 1401 H;
- 2.5. Bahwa T. Chairijah adalah Saudara Perempuan Kandung dari Almarhum Tengku Harun Al- Rasyid Gelar Tengku Perdana Menteri Negeri Deli, bahkan Tengku Chairijah telah meninggal dan tidak mempunyai seorang anak pun, maka warisnya kembali kepada Saudara Laki- laki, yakni Tengku Harun Al- Rasyid. Seiring hal tersebut, Tengku Harun Al- Rasyid



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai seorang anak Tunggal dari Istrinya Adja Puri Hanum yakni Tengku Ain Rasyid dan anak kandungnya adalah Drs Tengku Azan Khan ( ic. Tergugat II) sekaligus seorang Zuriat dari Keturunan Sultan Ma'mun Al- Rasyid Perkasa Alamsyah, Sultan Negeri Deli ke-9. Oleh karenanya, Tergugat II berhak bertindak mewakili Tengku Chairijah sebagai Pemegang Hak atas Tanah Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922 sebagaimana obyek sengketa aquo;

2.6. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang intinya dasar Tergugat I dan Tergugat II memiliki obyek perkara sebagaimana Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 57 Tanggal 31 Januari 2011 di hadapan PPAT di Hadapan Tergugat III, adalah perbuatan persekongkolan jahat dan manipulatif yang dilakukan dengan etiked buruk dengan dalil Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan menyimpulkan sebagai perbuatan melawan hukum, adalah sikap yang keliru dan menyesatkan. Oleh karenanya Tergugat II menolaknya dengan alasan- alasan sebagai berikut :

- A. Bahwa dalil kepemilikan obyek hak Penggugat aquo yang mensetir Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah tidak relevan dan tidak dapat dijadikan dasar mematahkan kepemilikan hak dari Tergugat I dan Tergugat II. Justru obyek Hak Penggugat tersebut merupakan salah satu dari 17 Sertifikat yang kepemilikannya bertentangan dengan Pasal 14 ayat (1) PP No. 24 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana Penggugat tidak melakukan penyidikan tentang riwayat tanah yang disertifikat dan tanpa melakukan pengukuran tanah sebagaimana mestinya;
- B. Bahwa Obyek Perkara Penggugat aquo yang merupakan salah satu dari 17 sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 348 K/ TUN/ 2012 yang diputus Pada Selasa, 22 Januari 2013. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagaimana Surat Keterangan Inkracht dari Pengadilan Tata Usaha Medan dengan No. W1- TUN1/ 91/ AT.02.07/1/2014, Tanggal 23 Januari 2014 antara Sujadi sebagai Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi melawan Kepala BPN Medan sebagai Tergugat/ Pemanding/ Termohon Kasasi I dan Charles Silalahi CS sebagai Tergugat II Intervensi I s/d XIII/ Pemanding I s/d XIII/ Pemohon Kasasi II s/d VI;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Oleh karena itu, tindakan Tergugat II yang melakukan Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 57 Tahun 2011 di hadapan Tergugat III sebagai PPAT, adalah tindakan yang sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tindakan Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi di hadapan Tergugat III sebagai Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigdaad*);

2.7. Bahwa Tergugat menolak menolak dalil Gugatan yang intinya Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 57 Tertanggal 31 Januari 2011 dan Grant Sultan No. 1958, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan segala Perbuatan Tergugat I, II, dan III serta pihak lainnya yang tersangkut terbitnya Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 57 dimaksud, juga dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Penolakan Tergugat II atas dalil Penggugat yang keliru dan berdasarkan alasan- alasan yang tidak layak secara hukum. Oleh karena itu, sepantasnya Majelis hakim menolaknya;

2.8. Bahwa Tergugat II menolak dalil permohonan ganti rugi yang diajukan gugatan Penggugat, merupakan angka- angka yang tidak masuk akal menjelma begitu saja tanpa perincian dan perhitungan rasional dan logis, begitu pula permohonan sita jaminan tanpa didukung dengan dalil dan alasan yang tepat;

2.9. Bahwa Tergugat II menolak Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) yang domohonkan Penggugat dalam gugatannya karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, sehingga tidak ada relevansinya bagi Penggugat untuk memohon Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah obyek perkara aquo;

2.10. Bahwa dalil posita dan petitum Penggugat untuk menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan serta merta dan untuk membayar uang paksa atas keterlambatan melaksanakan putusan, merupakan hal yang tidak rasional dan tidak masuk akal, sehingga sepantasnya Majelis Hakim menolaknya;

### **3. DALAM REKONPENSI**

3.1. Oleh karena yang mengajukan gugatan adalah Penggugat, sehingga beralasan hukum bagi Tergugat II mengajukan gugatan balik (Rekonvensi), dimana Penggugat II dalam Gugatan balik Rekonvensi (Tergugat pada Gugatan Konvensi) dan mengajukan gugatan balik kepada Tergugat dalam Rekonvensi (Penggugat), dengan gugatan balik (Rekonvensi) sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2. Bahwa Penggugat II dr/ Tergugat II dk adalah pemilik asal atas sebidang tanah yang telah dilakukan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi No. 57 di hadapan Notaris Farida Hanum, SH, PPAT sebagai Penggugat III dr / Tergugat III dk kepada Penggugat II dr/ Tergugat I dk di Medan Tertanggal 31 Januari 2011; Bahwa perbuatan atau tindakan Penggugat dr merupakan perbuatan yang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
- 3.3. Bahwa Penggugat II dr adalah ahli waris sah dari Tengku Chairijah juga mendapat hibah langsung berdasarkan Surat Keterangan Hibah yang ditandatangani langsung oleh Tengku Chairijah di Istana Maimoon Tertanggal 28 Januari 1977 dan disaksikan dan ditandatangani langsung dua anak kandung Tengku Harun Al- Rasyid, yakni TM. Daniel Bin Tengku Harun Al- Rasyid dan TM. Abrar Bin Tengku Harun Al- Rasyid. Salah satu poin Surat Hibah tersebut adalah Tanah Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922, seluas 145.000 M2/ meter persegi. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan secara hukum bahwa Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi dan Surat Keterangan Hibah dimaksud, adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
- 3.4. Bahwa Penggugat II dr sebagai penerima hibah atas tanah dimaksud telah melakukan pelepasan hak dan ganti rugi kepada Penggugat I dr, entah kenapa Tergugat dr atas dua obyek bidang tanah aquo, telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 348 K/ TUN/ 2012 yang diputus Pada Selasa, 22 Januari 2013. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagaimana Surat Keterangan Inkracht dari Pengadilan Tata Usaha Medan dengan No. W1- TUN1/ 91/ AT.02.07/II/2014, Tanggal 23 Januari 2014 antara Sujadi sebagai Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi melawan Kepala BPN Medan sebagai Tergugat/ Pembanding/ Termohon Kasasi I dan Charles Silalahi CS sebagai Tergugat II Intervensi I s/d XIII/ Pembanding I s/d XIII/ Pemohon Kasasi II s/d VI;
- 3.5. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas Tergugat dr telah memperoleh hak atas tanah dimaksud bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, apalagi tidak didukung dengan penguasaan fisik secara tidak benar dan layak dan dilakukan tidak berdasarkan alas hak yang sebenarnya, bahkan patut diduga terdapat rekayasa jual beli atas tanah dimaksud, sehingga hak- hak dan kesempatan Tergugat dr sebagai pemilik hak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.6. Bahwa selain itu, asal usul Penguasaan fisik para pendahulu Tergugat dr sebelumnya secara terus menerus, dan dilanjutkan dengan menerbitkan sertifikat sebagaimana obyek sengketa aquo tidak lebih dahulu melakukan penyidikan tentang riwayat tanah dan mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah ( selanjutnya disebut PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 3.7. Bahwa dengan ketentuan sebagaimana ditegaskan di atas, justru Tergugat dr langsung saja menerbitkan sertifikat sebagaimana obyek perkara aquo yang berasal dari tanah garapan dan semestinya harus mendapat persetujuan lebih dahulu dari pemilik asal tanah Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922. Oleh karenanya, majelis hakim yang menyidangkan perkara ini dapat menyatakan bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat dr merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigdaad*);
- 3.8. Bahwa obyek tanah Tergugat dr Seluas 143 M2 (Seratus empat puluh tiga meter- persegi) berikut dengan bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli berdasarkan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1546/ Titi Papan, Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 305/ Titi Papan/ 2009 Tanggal 21-04- 2009 an Lik Luan (Penggugat) dengan batas- atas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1545 an. Ronny;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1593 an. Lie Kui Heing;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Lorong;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang ;
- Bahwa Tanah dengan SHM No. 1546/ Titi Papan seluas 143 Meter persegi tersebut merupakan bagian dari sebidang Tanah SHM No. 1355/ Titi Papan tercatat atas nama Surianto (Turut Tergugat I) yang diterbitkan Turut Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan BPN Kota Medan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 370/ 2009 Tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/ PPAT di Medan.
- Selanjutnya disebut sebagai Obyek Terpekara; adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum serta otomatis batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.9. Bahwa oleh karena Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan di atas ataupun pihak- pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk dihukum menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat II dr/Tergugat dk dalam keadaan baik dan kosong tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

3.10. Bahwa oleh karena Tergugat dr telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka cukup alasan hukum jika Tergugat dr dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

3.11. Berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## 1. Dalam Konvensi ;

Tentang Eksepsi ;

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkke Verklaard*):

Tentang Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## 2. Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II dr/ Tergugat II dk untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum adalah sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum;
  - A. Akta Pelepasan Hak dan Ganti Rugi No. 57 Tanggal 31 Januari 2011 dari Penggugat II dr kepada Penggugat dr di hadapan Penggugat III dr selaku PPAT;
  - B. Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922 atas Nama Tengku Chairijah ;
  - C. Surat Keterangan Hibah yang ditandatangani langsung di Istana Maimoon oleh Tengku Chairijah kwpada Tengku Azan Khan Tertanggal 28 Pebuari 1977;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat II dr adalah ahli waris dan pemilik sah atas Tanah Grant Sultan No. 1958 Tanggal 06 Mei 1922;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat dr adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigdaad*);



5. Menyatakan secara hukum, adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum atas obyek tanah Seluas 143 M2 (Seratus empat puluh tiga meter- persegi) berikut dengan bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli berdasarkan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1546/Titi Papan, Tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No. 305/ Titi Papan/2009 Tanggal 21- 04-2009 an Ik Luan (Penggugat) dengan batas- atas sebagai berikut
- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1545 an. Ronny;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1593 an. Lie Kui Heing;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Lorong;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang ;

Bahwa Tanah dengan SHM No. 1546/ Titi Papan seluas 143 Meter persegi tersebut merupakan bagian bagian dari sebidang Tanah SHM No. 1355/ Titi Papan tercatat atas nama Surianto (Turut Tergugat I) yang diterbitkan Turut Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan BPN Kota Medan, berdasarkan Akta Jual Beli No. 370/ 2009 Tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Mimin Rusli, SH selaku Notaris/ PPAT di Medan.

6. Bahwa pihak-pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk dihukum menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat II dr/ Tergugat dk dalam keadaan baik dan kosong tanpa ada gangguan dari pihak manapun ;
7. Bahwa oleh karena Tergugat dr telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka cukup alasan hukum jika Tergugat dr dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, **Turut Tergugat II** telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut  
**JAWABAN TURUT TERGUGAT II ;**

Menimbang jawabab turut TERGUGAT II sebagai berikut ;

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di dalam jawaban ini ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.1546/Titipapan semula terdaftar atas nama SURIANTO kemudian beralih keatas nama IK LUAN berdasarkan Akta Jual Beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat oleh Mimin Ruslah, SH selaku PPAT dengan Surat Ukur No.305/Titipapan//2009 tanggal 21-04-2009 seluas 143 M2 terletak Kelurahan Titi Papan Kecamatan Medan Deli Kota Medan ;
3. Kemudian beralih keatas nama IK LUAN berdasarkan Akta Jual Beli No.370/2009 tanggal 10 Juli 2009 yang dibuat oleh Mimin Ruslah, SH selaku PPAT dengan Surat Ukur No.305/Titipapan/2009 tanggal 21-04-2009 seluas 143 M2 terletak Kelurahan Titipapan Kecamatan Medan Deli Kota Medan ;
4. Bahwa benar Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik 1546/Titipapan terbit tanggal 25-5-2009 yang merupakan pemecahan dari Hak Milik 1355/Titipapan (pemisahan diatas nama sendiri) ;
5. Bahwa penerbitan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No.1546/Titipapan tanggal 25-5-2009 tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun dan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi kalau dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warganegara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atsnya termasuk ;
6. Bahwa sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP No.24 tahun 1997 ayat (1) yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan ;
7. Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :
  1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
  2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
  3. Tanah dikuasai secara nyata
  4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

8. Bahwa penerbitan Sertifikat aquo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (pasal 19 ayat (1 dan 2) UUPA serta pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) oleh karena itu beralasan bagi Penggugat untuk menyatakan Sertipikat Aquo demi hukum harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No.1546/Titipapan terbit tanggal 25 Mei 2009 ;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara Kuasa Penggugat dengan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagaimana tertera dalam Replik Penggugat tertanggal 8 Juli 2014 dan Duplik Tergugat I tertanggal 22 Juli 2014 maupun duplik Tergugat II tertanggal Agustus 2014, serta termasuk pula gugatan Rekonpensi, yang untuk singkatnya tidak dikutip disini namun tetap terlampir dalam Berita Acara Persidangan atas perkara ini dan dianggap sebagai bagian tidak terpisahkan atas putusan ini ;

Menimbang, bahwa berhubung Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan absolut, karenanya pada hari Rabu, tanggal 20 Agustus 2014, Majelis telah menjatuhkan putusan sela, yang amar putusannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut ;
4. Menanggukhan biaya perkara hingga putusan akhir ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Setelah memperhatikan :

1. Relas pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor : 144/Pd.G/2014/PN-MDN tanggal 27 Januari 2014 kepada **Tergugat I** pada hari Rabu tanggal 15 April 2015 oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan;
2. Relas pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor : 144/Pd.G/2014/PN-MDN tanggal 27 Januari 2014 kepada **Tergugat II** pada hari Jumat tanggal 13 Maret 2015 oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan;
3. Relas pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor : 144/Pd.G/2014/PN-MDN tanggal 27 Januari 2014 kepada **Tergugat III** pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015 oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan;
4. Relas pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor : 144/Pd.G/2014/PN-MDN tanggal 27 Januari 2014 kepada **Turut Tergugat I** pada hari Senin tanggal 09 Maret 2015 oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan;
5. Relas pemberitahuan Isi putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor : 144/Pd.G/2014/PN-MDN tanggal 27 Januari 2014 kepada **Turut Tergugat II** pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015 oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan ;
6. **Akta banding** No.56/2015 yang menerangkan bahwa Pembanding semula disebut sebagai Tergugat I mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 Januari 2015 No.144/Pdt.G/2014PN.Mdn,.
7. Relas pemberitahuan pernyataan banding No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Hari Senin tanggal 25 Mei 2015 telah memberitahukan kepada Penggugat semula sekarang **TERBANDING**;
8. Relas pemberitahuan pernyataan banding No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Hari Senin tanggal 25 Mei 2015 telah memberitahukan kepada semula Tergugat II sekarang **TURUT TERBANDING I**;
9. Relas pemberitahuan pernyataan banding No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Hari Kamis tanggal 21 Mei 2015 telah memberitahukan kepada semula Tergugat III sekarang **TURUT TERBANDING II**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Relas pemberitahuan pernyataan banding No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Hari Senin tanggal 25 Mei 2015 telah memberitahukan kepada semula Turut Tergugat I sekarang **TURUT TERBANDING III**;
11. Relas pemberitahuan pernyataan banding No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Hari Selasa tanggal 19 Mei 2015 telah memberitahukan kepada semula Turut Tergugat II sekarang **TURUT TERBANDING IV**;
12. **Memori Banding** yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada hari selasa tanggal 16 Juni 2015 dari semula Tergugat I sekarang sebagai Pemanding;
13. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Relas penyerahan pada hari Senin tanggal 06 Juli 2015 kepada **Terbanding**;
14. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Relas penyerahan pada hari Rabu tanggal 08 Juli 2015 kepada **Turut Terbanding I**;
15. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Relas penyerahan pada hari Senin tanggal 06 Juli 2015 kepada **Turut Terbanding II**;
16. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Relas penyerahan pada hari Senin tanggal 06 Juli 2015 kepada **Turut Terbanding III**;
17. Salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/ diserahkan Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Relas penyerahan pada hari Senin tanggal 06 Juli 2015 kepada **Turut Terbanding IV**;
18. Kontra Memori Banding telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada hari selasa tanggal 28 Juli 2015 dari Penggugat d.k/Tergugat d.r sekarang sebagai **TERBANDING**;
19. Akta Relas pemberitahuan mempelajari berkas banding No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, selama 14 (empat belas hari) setelah pemberitahuan, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Hari Senin tanggal 25 Mei 2015 telah memberitahukan kepada Pemanding melalui kuasanya Faridah Ariyani, SH; pada hari Senin tanggal 01 Juni 2015 telah memberitahukan kepada Terbanding melalui kuasanya Yan Chondraw Inggih, SH & Rekan; pada hari Rabu, tanggal 03 Juni 2015 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding I Drs. Tengku Azan Khan; pada hari Selasa, tanggal 26 Mei



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding II Farida Hanum SH, Notaris, pada hari Jumat tanggal 05 Juni 2015 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding III Surianto; pada hari Senin, tanggal 25 Mei 2015, telah memberitahukan kepada Turut Terbanding IV PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c/q MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN c/q KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI SUMATERA UTARA c/q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN ;

20. Relas Penyerahan Kontra Memori Banding, Akta No.144/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, telah diberitahukan kepada PEMBANDING, pada hari Rabu, tanggal 02 September 2015, diberitahukan kepada TURUT TERBANDING, pada hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2015; diberitahukan kepada TURUT TERBANDING II, pada hari Kamis, tanggal 20 Agustus 2015; diberitahukan kepada TURUT TERBANDING III, pada hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2015; dan diberitahukan kepada TURUT TERBANDING IV, pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2015;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah dengan seksama membaca dan mempelajari dan meneliti dengan cermat berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan, surat-surat bukti dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 144/Pdt.G/2014/PN-Mdn tanggal 27 Januari 2015, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar serta telah sesuai pula dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam perkara ini dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sebagai dasar pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus dan mengadili perkara ini ditingkat banding, kecuali penjatuhan hukuman kepada PEMBANDING /TERGUGAT I, TURUT TERBANDING /TERGUGAT II serta TURUT TERBANDING I/PENGGUGAT III, secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateril kepada TERBANDING /PENGGUGAT sebesar Rp.150.000.000,(seratus lima puluh juta rupiah ) tidak dapat dikabulkan, karena setelah diteliti oleh Majelis Hakim tingkat banding, TERBANDING /PENGGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikannya secara riil / nyata tentang Jumlah kerugian immateril melalui bukti yang diajukan dimuka persidangan ;

Memperhatikan Ketentuan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI ;

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding /Tergugat I tersebut ;
- **Memperbaiki** putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor ; 144/PDT.G/2014/PND tanggal 27 Januari 2015 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai penjatuhan hukuman kepada Pembanding/Tergugat I, Turut Terbanding I /Tergugat II serta Turut Terbanding II/Tergugat, Tergugat III untuk membayar kerugian immateril secara tanggung rentang sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) kepada Terbanding/Penggugat, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut ;

### DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tegugat II untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 143 M2 (seratus empat puluh tiga meter persegi) berikut bangunan di atasnya, dengan bukti hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1546/Titipapan, tanggal 25 Mei 2009, Surat Ukur No.305/Titipapan/2009, tanggal 21-04-2009, yang terletak di Jalan Platina Raya, Kelurahan Titipapan, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan dengan batas-batas :
  - sebelah utara berbatas dengan tanah SHM No.1545 an. Ronny .
  - sebelah selatan berbatas dengan tanah SHM No. 1593 an.Lie Kui Heing
  - sebelah barat berbatas dengan tanah kosong milik Wan Bahrum ;
  - sebelah timur berbatas dengan Gang ;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengelepasan Hak dan Ganti Rugi Nomor 57 tanggal 31 Januari 2011, yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat ;
5. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

### DALAM REKONPENSI:

7. Menolak gugatan Penggugat (I) dalam Rekonpensi dan Penggugat (II) dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;

### DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI

8. Menghukum Pembanding /Tergugat I, Turut Terbanding I / Tegugat II serta Turut Terbanding II /Tergugat III, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp 150.000. ,- (seratus lima puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari SENIN tanggal 19 Oktober 2015, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan susunan. SABAR TARIGAN SIBERO, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua, SAMA RAJA MARPAUNG,SH dan ROBERT SIMORANGKIR SH.,MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari SELASA , tanggal 27 Oktober 2015 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh ; MANSURDIN,SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan , akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

SAMA RAJA MARPAUNG,SH

SABAR TARIGAN SIBERO,SH.,MH



ROBERT SIMORANGKIR,SH.,MH

PNITERA PENGGANTI,

MANSURDIN,SH

**Ongkos-Ongkos :**

1. Meterai ..... Rp. 6.000.-
  2. Redaksi ..... Rp. 5.000.-
  3. Pemberkasan ..... Rp. 139.000.-
- Jumlah..... **Rp. 150.000,-**