



**PUTUSAN**  
**NOMOR :160/PDT/2014/PT-MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

---- **PENGADILAN TINGGI MEDAN**, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**SOEHERI** , Umur 57 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Jenderal Sudirman No. 19 Kelurahan Karya Kec. Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai.

Dalam Hal ini diwakili oleh Kuasanya : **SANTO PARDAMEAN SIREGAR,SH** Advokat dan Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Let.Jend Jamin Ginting Gang Kamboja No. 9, selaku Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juni 2012 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tertanggal 28 Juni 2012, semula disebut sebagai : **PENGGUGAT** / sekarang sebagai **PEMBANDING** ; -----

**L A W A N**

1. **PT BANK BUMI DAYA (PERSERO)**, sekarang bergabung menjadi PT Bank Mandiri (Persero) tbk Jakarta cq Bank Mandiri Cabang Lapangan Merdeka beralamat di Jala Balai Kota No. 12-14 Kota Medan, semula disebut **TERGUGAT I**/sekarang sebagai **TERBANDING-I**; -----
2. **Ahli Waris ZULKIFLI ZAIN, BBA** :
  - I. Asyiah, Perempuan, umur 59 Tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Pensiunan PNS, dahulu beralamat di Jalan Danau Singkarak No. 38 Sei Agul Medan (istri) sekarang tidak diketahui lagi;
  - II. Muazzul, SH.MM laki-laki, umur 31 Tahun, agama: islam, Pekerjaan: dosen, dahulu beralamat di Jalan Bono No. 1 F Kelurahan Glugur Darat I Medan (Anak) sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya.
  - III. Ir. Hidayat Zul, Laki-laki, umur 30 Tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Dosen, dahulu beralamat di Jalan Kapten M. Jamil Lubis No. 20/123 No. 3 RW I, Kel.

Bandar Selamat, .....



Bandar Selamat, Deli Serdang (Anak) sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya.

- IV. Husnah Zuliah, Laki-laki, Umur: 28 Tahun, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan Danau Singkarak No 38 Sei Agul Medan (anak) sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya.
- V. Azmiati Zuliah,SH, Perempuan, Umur : 26 Tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan Danau Singkarak No. 38 Sei Agul Medan (Anak), sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya.
- VI. Zainul Arifin Zul, Laki-laki, Umur: 21 Tahun, Agama: Islam, Pekerjaan: Mahasiswa, dahulu beralamat di Jalan Danau Singkarak No. 38 Sei Agul Medan (Anak) sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, semula disebut **TERGUGAT-II**/sekarang sebagai **TERBANDING-II** ;-----

**3. Ahli Waris ADENAN DAULAY,**

- I. Julida Astuti Daulay.
- II. Mulkan Daulay.
- III. Syahrul Akmal Daulay.
- IV. Umi Nadrah Daulay.
- V. Ahmad Sofian Daulay, dahulu para ahli waris tersebut diatas beralamat di Kelurahan Gambir Baru Kecamatan Kisaran Timur Lingkungan VI RT. 02, RW 1, Jalan Bayan No. 59 Kisaran sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, semula disebut sebagai **TERGUGAT-III** /sekarang sebagai **TERBANDING -III** ;-----

**4. SOFIAN SURY TAMPUBOLON**, Wiraswasta, tinggal di Tanjung Balai, Jalan Singosari Lingkungan X, Komplek Perumahan Tanjung Balai Indah Blok A No. 3 Kelurahan Pahang, Kecamatan Datuk Bandar Kota Tanjung Balai, semula disebut sebagai **TERGUGAT-IV**/sekarang sebagai **TERBANDING-IV** ;-----

**5. SUMARNO**, Wiraswasta, tinggal di Tanjung Balai, Jalan Asahan No. 11/P.14, Kelurahan Karya, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai, semula disebut sebagai **TERGUGAT-V**/sekaang sebagai **TERBANDING-V** ;-----

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

- Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 Juni 2014 Nomor :160/PDT/2014/PT-MDN, Tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ; -----

TENTANG .....



**TENTANG DUDUK PERKARA**

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2012 yang telah didaftarkan dalam register perkaa Perdata Nomor :13/Pdt.G/2012/PN-TB pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat ada memiliki 2 bidang tanah dengan kekuatan Hak Milik terletak di Jalan Asahan, Kelurahan Karya, Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai, masing-masing memiliki Sertifikat Hak Milik yang diperoleh Penggugat melalui Jual Beli dengan PT Bank Buni Daya (Persero) (Tergugat I ) dengan uraian sebagai berikut:

a. Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Asahan No. 14 Kelurahan Karya, Kec. Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan kekuatan Sertifikat Hak Milik No. 29 Kelurahan Karya bertanggal 16 Juni 1995 jo Surat Ukur No 313/1995 bertanggal 16 Juni 1995 dengan luas 1.362 M2 (1c dahukunya adalah Hak Milik No 10 Kelurahan Karya bertanggal 8 Oktober 1973 jo Surat Ukur Nomor: 44/1973 dengan luas 1.362 terdaftar atas nama Soeheri (Penggugat) bertanggal 16 Juni 1995 dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Zainal Zekse.....53,5 M, 2,15M,2,15M
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Asahan .....119,7 M.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah HM 863...30,5M,15,95M1,75M,9,65M.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang.....25,1 M.

b. Sebidang tanah kosong terletak di Jalan Asahan No. 11 (P.14) Kelurahan Karya, Kecamatan Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung Balai, dengan kekuatan Sertifikat Hak Milik No. 11 Kelurahan Karya, bertanggal 8 Oktober 1973 jo Surat Ukur No. 45/1973 bertanggal 28 Juni 1973 dengan luas 690M2, terdaftar atas nama Soeheri (Penggugat) bertanggal 29 Agustus 1996 dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit.....24,9 M
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sei Asahan /Tanah Negara.....29,5 M.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan S.U No. 264/1932.....23,45 M.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Asahan.....28,1 M.

2. Bahwa sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan PT Bank Bumi Daya (Persero) Tergugat I terhadap 2 bidang tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah memeriksa data fisik dan juridis atas objek jual-beli tersebut;

3. Bahwa Penggugat mendapat penjelasan dari PT Bank Bumi Daya (Persero) (TergugatI) bahwa kedua bidang tanah dan bangunan akan dilepaskan dengan satu

paket .....



paket (keduanya dijual sekaligus) dengan pembayaran secara tunai, bagi yang berminat dapat mengajukan penawaran dengan kondisi dan keadaan tanah sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Asahan No. 14 Kota Tanjung Balai dengan Sertifikat Hak Milik No. 10/Karya/1973 dengan 1.362 M2 atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) berkedudukan di Jakarta yang dikuasai TNI-AD adalah merupakan kewajiban calon pembeli yang mengurusnya, PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) dibebaskan dari pengurusan tersebut.
  - b. Tanah kosong yang terletak di Jalan Asahan No. 11 (P-14) Kota Tanjung balai dengan Sertifikat Hak Milik No. 11/Karya/1973 dengan luas 690M2 atas nama PT Bank Bumi Daya(Persero) (tergugat I) berkedudukan di Jakarta yang disewakan Tergugat I kepada Sdr Zulkfli Zain, BBA (i.c Ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III), berdasarkan Surat Perjanjian Sewa No. 18 bertanggal 8 April 1991 yang diperbuat dihadapan Ny. Chairani Bustami,SH Notaris Medan, pengurusan untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli adalah tanggungan PT Bank Bumi Daya Persero (Tergugat I);
4. Bahwa melalui surat PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) Nomor: ULG/502/94 bertanggal 28 Juli 1994 Penggugat diterima sebagai calon pembeli yang serius dari antara 5 (lima) calon pembeli termasuk Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) dengan mempertimbangkan baik harga secara tunai dan kesanggupan Penggugat untuk menyelesaikan masalah penguasaan bidang tanah dan bangunan TNI-AD.
5. Bahwa PT Bank Buni Daya (Persero) (Tergugat I) sudah memberikan kesempatan kepada Sdr Zulkifli Zain BBA (ic ayah Tergugat II) untukembali 2 persil tanah dan bangunan dengan cara satu paket tunai yakni :
- a. Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Asahan No. 14 Kelurahan Karya Kec. Tanjung Balai Selatan, Kota Tanjung balai dengan Sertifikat Hak Milik No. 10/Karya/1973 dengan luas 1.362 M2 terdaftar atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) berkedudukan di Jakarta (yang sedang dikuasai TNI-AD).
  - b. Sebidang tanah kosong (disewa Sdr Zulkifli Zain,BBA ic Ayah Tergugat II) yang disewa Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) terletak di Jalan Asahan No. 11 (P.14) Kelurahan Karya Kec. Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung balai dengan Sertifikat Hak Milik No. 11/Karya/1973 dengan luas 690 M2 terdaftar atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I ) yang berkedudukan di Jakarta.
6. Bahwa .....



6. Bahwa oleh karena sdr Zulkifli Zain,BBA, (ic ayah Tergugat II) hanya berminat untuk membayar 1 (satu) bidang tanah kosong yang terletak di Jalan Asahan No. 11 (P.14) Kelurahan Karya Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 11/Karya/1973 dengan luas 690 M2 terdaftar atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) berkedudukan di Jakarta atau yang disewanya, sehingga permohonannya tidak dipertimbangkan oleh PT Bank Bumi Daya (persero) (Tergugat I).
7. Bahwa kemudian Penggugat pada tanggal 4 Agustus 1994 menyetorkan harga pembelian sebesar Rp. 127.000.000.- (seratus dua puluh juta rupiah) ke rekening No. 0410003-31190 atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) untuk membayar 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sekaligus (dalam satu paket) yakni:
  - a. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Asahan No. 14 Kelurahan Karya Kecamatan Tanjung balai Selatan Kota Tanjung balai dengan Sertifikat Hak Milik No. 10/Karya/1973 dengan luas 1.362 terdaftar atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) berkedudukan di Jakarta.
  - b. 1 (satu) bidang tanah kosong yang terletak di Jalan Asahan No. 11 (P.14) Kelurahan Karya Kec. Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan Sertifikat Hak Milik No. 11/Karya/1973 dengan luas 690 M2 terdaftar atas nama PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) berkedudukan di Jakarta.
8. Bahwa setelah Penggugat menyetorkan harga pembelian tanah dan bangunan tersebut kepada PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) untuk memenuhi kewajibannya dan kesepakatannya antara Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) dengan Penggugat tentang pengosongan bidang tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 (P-14) Kota Tanjung Balai tersebut, PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) telah mengirimkan surat kepada masing-masing penyewa yakni:
  1. Surat No ULG/655/94 bertanggal 5 Oktober 1994 ditujukan kepada Sdr Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) perihal : Permohonan pembelian dan penyewaan tanah yang di Jalan Asahan No. 11 (P.14) Tanjung balai. Dalam surat tersebut intinya mengakhiri perjanjian sewa dan sekaligus meminta menyerahkan kembali seluruh tanah yang disewanya.
  2. Surat Nomor: ULG/656/94 bertanggal 5 Oktober 1994 ditujukan kepada Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) perihal : Permohonan pembelian dan penyewaan tanah di Jalan Asahan No. 11 Tanjung Balai. Dalam surat tersebut intinya mengakhiri perjanjian sewa dan sekaligus meminta penyerahan kembali seluruh tanah yang disewanya.
9. Bahwa Penggugat dan PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) pada tanggal 12 April 1995 telah menyempurnakan Jual-Beli atas bidang tanah dan bangunan yang  
Terletak di Jalan.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Asahan No. 14 Tanjung Balai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10/Karya/1973 dengan Undang-undang dan Ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Hadapan Sdr. Syarifuddin ,BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan Nomor:016/A/KTB/1995 bertanggal 12 April 1995. Kemudian pada tanggal 16 Juni 1995 Sertifikat Tanah tersebut dibaliknamakan menjadi Hak Milik No. 29/Karya/1995 atas nama Soeheri (Penggugat I).

10. Bahwa kemudian Penggugat dengan Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) pada tanggal 15 April 1995 juga menyempurnakan Jual-Beli atas bidang tanah kosong yang terletak di Jalan Asahan No 11/Karya/1973 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan Nomor: 018/A/KTBS/1995 tanggal 15 April 1995. Kemudian pada tanggal 29 Agustus 1996 Sertifikat Tanah tersebut telah dibaliknamakan atas nama Soeheri (Penggugat).
11. Bahwa dengan demikian Penggugat sudah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam jual beli tanah Aquo dan merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga karena oleh karena itu layak mendapat perlindungan hukum sesuai dengan Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980 bertanggal 29-3-1982.
12. Bahwa Sdr Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) dahulunya menempati tanah kosong karena adanya Perjanjian Sewa No. 18 bertanggal 8 April 1991, yang diperbuat antara PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) dengan Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) yang diperbuat di Hadapn Ny. Chairani Bustami, SH Notaris di Medan.
13. Bahwa dengan adanya **Perjanjian Sewa No 18 bertanggal 8 April 1991** tersebut, Sdr Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) dan sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) telah terikat perjanjian yang disepakati harus tunduk serta mentaatinya, karena Perjanjian tersebut telah menjadi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 KUH.Perdata.
14. Bahwa walaupun Sdr Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) telah menerima Surat Pemutusan Hubungan Sewa Melalui Surat PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) yakni Surat No. ULG/655/94 dan Surat No. ULG/656/1994 bertanggal 5 Oktober 1994, namun Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) tidak mengosongkan dan membongkar bangunan yang didirikan diatas tanah aquo sesuai dengan Surat Perjanjian No. 18 Tahun 1991 yang diperbuat di hadapan  
Nya. Chairani .....

#### Disclaimer

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



Ny Chairani Bustami, SH, Notaris di Medan untuk menyerahkan kepada Penggugat selaku Pemilik tanah aquo.

15. Bahwa sebaliknya Sdr Zulkifli Zain BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) sengaja menelantarkan tanah aquo sehingga dikuasai oleh Tergugat IV dan Tergugat V sebagai tempat usaha sejak tahun 2002.
16. Bahwa Penggugat pada tahun 2004 mengetahui para penyewa tanah aquo telah meninggal dunia yakni:
  1. Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II).
  2. Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III).
17. Bahwa dengan telah meninggal dunia kedua penyewa tanah aquo Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris tidak menyerahkan tanah aquo kepada Penggugat selaku pemilik tanah aquo.
18. Bahwa dengan dikuasai Tergugat IV dan Tergugat V tanah aquo sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah aquo sebab sejak Penggugat membeli tanah dari PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) sejak tahun 1995 sampai dengan surat gugatan ini diajukan tidak pernah dapat menikmati hasil pembelian tanah aquo.
19. Bahwa berdasarkan fakta hukum Tergugat IV dan Tergugat V menguasai tanah perkara tanpa ijin dari PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) atau Penggugat sebagai pemilik tanah aquo adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.
20. Bahwa, Penggugat secara baik-baik telah mengingatkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menyerahkan tanah aquo setempat dikenal dengan jalan tanah Asahan No. 11 (P-14) Tanjung balai Propinsi Sumatera Utara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat.
21. Bahwa akan tetapi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah menggubris/ menanggapi secara serius peringatan-peringatan Penggugat diatas;
22. Bahwa akibat sikap dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tersebut diatas, jelas menimbulkan kerugian material maupun moril terhadap Penggugat.
23. Kerugian Material :
  - Kerugian atas keuntungan sewa tanah yang diharapkan Penggugat dari ahli waris al. Zulkifli Zain, BBA (tergugat II) setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) x 17 tahun selama tahun 1995 s/d tahun 2012 = Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah).
  - Kerugian atas keuntungan sewa tanah yang diharapkan Penggugat dari ahli waris Adenan Daulay (tergugat III) setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta rupiah) x 17 tahun selama tahun 1995 s/d tahun 2012 = Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah).

Kerugian Moril :

- Akibat tekanan psikologis yang dilakukan ahli waris Alm Zulkifli Zain, BBA (Tergugat II) sehingga kehilangan kenikmatan atas tanah berikut bangunan terperkara, apabila dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);
  - Akibat tekanan psikologis yang dilakukan ahli waris Adenan Daulay (Tergugat III) sehingga kehilangan kenikmatan atas tanah berikut bangunan tanah terperkara, apabila dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 200.000.000.- (dua ratus ribu rupiah).
24. Bahwa apabila ahli waris Zulkifli Zain, BBA (Tergugat II) ahli waris Adenan Daulay (Tergugat III) enggan atau lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo, Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, untuk menghukum Tergugat II, III, IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat II, III, IV dan Tergugat V mematuhi /melaksanakan amar keputusan hukum dalam perkara aquo.
25. Bahwa besar kemungkinan selama perkara ini belum diputus dalam tingkat terakhir Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V akan melakukan tindakan-tindakan hukum mengasingkan/memindahtangankan hak atas tanah aquo kepada pihak lain, sehingga jaminan tuntutan Penggugat tidak ada lagi.
26. Bahwa oleh sebab itu Sita Jaminan (conservatoir beslaag) adalah sangat perlu.
27. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian diatas dengan hormat Penggugat mohon agar sudilah kiranya yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah aquo setempat dikenal dengan Jalan Asahan No. 11 Tanjung Balai, Propinsi Sumatera Utara.

Berdasarkan alasan-alasan yang didukung oleh fakta hokum dan landasan hukum yang dikemukakan Penggugat tersebut diatas, dengan hormat dengan ini dimohonkan ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tanjung balai agar sudilah kiranya berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara pada suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu dengan memberikan keputusan hokum yang dapat dijalankan lebih dahulu ( uitsverbaarbijvoorad) serta memberikan keputusan hukum sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

2. Menyatakan .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah Surat Perjanjian sewa No. 18 bertanggal 18 April 1991 yang diperbuat antara PT bank Bumi Daya (persero) (Tergugat I) dengan Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) di hadapan Ny. Chairani Bustami Notaris di Medan yang mengikat para pihak-pihak.
3. Menyatakan Surat Pemutusan Hubungan Sewa Menyewa atas tanah terperkara yang dilakukan PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) kepada Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) melalui surat Nomor : ULG/655/94 tertanggal 5 Oktober 1994.
4. Menyatakan sah Pemutusan Hubungan sewa menyewa atas tanah terperkara yang dilakukan PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I ) kepada Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat III) melalui surat ULG/655/94 tertanggal 5 Oktober 1994.
5. Menyatakan sah menurut hukum akte jual beli No. 018/A/KTBS/1995 yang dilangsungkan antara PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) dengan Pengggugat di hadapan Camat Syarifuddin, BA sebagai PPAT Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung balai.
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong terletak di Jalan Asahan No. 11 (P.14) Kelurahan Karya Kecamatan Tanjung Balai Selatan , Kota Tanjung Balai dengan kekuatan Sertifikat Hak Milik no. 11 Kelurahan Karya bertanggal 8 Oktober 1973 jo Surat Ukur No. 45/1973 dengan luas 690 M2, terdaftar atas nama Soeheri (Penggugat) bertanggal 29 Agustus 1996 dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan parit.....24,9 M.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Sei Asahan/Tanah Negara.....29,5 M.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan S.U No. 264/1932.....23,45 M.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Asahan....28,1 M.
7. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( Conservatoir Beslaag) yang diletakkan atau dilaksanakan dalam perkara ini;
9. Menyatakan ahli waris Alm Zulkifli Zain, BBA (Tergugat II) dan ahli waris Alm. Adenan Daulay (Tergugat III) tidak mencerminkan itikad baiknya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah aquo kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah.
10. Menyatakan ahli waris Alm. Zulkifli Zain, BBA (Tergugat II) dan Alm Adenan Daulay (Tergugat III) tidak berhak apapun atas tanah aquo.
11. Menyatakan .....

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V yang menguasai/menempati tanah Aquo tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum.
12. Menghukum PT Bank Bumi Daya (Persero) (Tergugat I) untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau orang lain yang menandatangani hak daripadanya, untuk segera menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, tanpa dibebani hak apapun di atasnya serta menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membongkar bangunan yang berdiri di atasnya, kemudian menyerahkan tanah perkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat. Bila perlu dengan bantuan aparat Negara (kepolisian RI).
14. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materiel atas keuntungan sewa tanah yang diharapkan Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000.- x 17 tahun selama tahun 1995 s/d 2012 = Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sejak gugatan dimasukkan sampai putusan berkekuatan hukum tetap.
15. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materiel atas keuntungan sewa tanah yang diharapkan Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000.- x 17 tahun selama tahun 1995 s/d 2012 = Rp. 170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah);
16. Menghukum Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian Moril akibat tekanan psikologis karena secara tiba-tiba kehilangan kenikmatan perkara apabila dinilai dengan uang adalah sejumlah Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah).
17. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat Ganti Kerugian Moril akibat tekanan psikologis karena tiba-tiba kehilangan kenikmatan atas tanah perkara apabila dinilai dengan uang ada sejumlah Rp. 200.000.- (dua ratus juta rupiah);
18. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (Dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mematuhi keputusan dalam perkara ini.
19. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding kasasi atau Peninjauan Kembali (uitsvoerbaarbijvoord) ;
20. Menghukum .....

#### Disclaimer

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



20. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

----- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I telah mengajukan jawabannya tertanggal 22 Nopember 2012, yang pada Pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pengggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yaitu:
  - a. Bahwa Pengggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang yaitu:
    - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Asahan No. 14 Kelurahan Karya, Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan alas hak SHM No. 29/Kelurahan Karya tanggal 16 Juni 1995 (sebelumnya SHM No. 10/Kelurahan Karya tanggal 8 Oktober 1973).
    - Sebidang tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 Kelurahan Karya Kecamatan Tanjung Balai Selatan Kota Tanjung Balai dengan alas hak SHM No. 11/Kelurahan Karya tanggal 8 Oktober 1973.
  - b. Bahwa Penggugat memperoleh 2 (dua) bidang tanah dimaksud melalui transaksi jual beli dengan Tergugat I yang sebelumnya Penggugat telah memeriksa dan menyetujui kondisi atas kedua objek jual-beli tersebut yaitu:
    - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Asahan No. 14 Medan masih dikuasai oleh TNI AD dan telah diperjanjikan dengan Tergugat I merupakan kewajiban Penggugat sebagai pembeli untuk mengurusnya.
    - Sebidang tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 masih disewa oleh Sdr Zulkifli Zain BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) sesuai perjanjian sewa menyewa No. 18 tanggal 8 April 1991 yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III. Pengurusan untuk pengosongan dan penyerahan tanah dimaksud telah disepakati dengan Pengggugat merupakan kewajiban Tergugat I (ex Bank Bumi Daya Persero).
  - c. Bahwa Tergugat I telah menjalankan kewajiban melakukan pengosongan dan penyerahan tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 dengan mengirimkan surat kepada Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) sesuai dengan Surat Nomor: ULG/655/94 tanggal 5 Oktober 1994 dan Surat

No : ULG/251/95.....



No: ULG/251/95 tanggal 27 April 1995 serta kepada Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) sesuai Surat Nomor: ULG/656/94 tanggal 5 Oktober 1994 yang intinya mengakhiri Perjanjian sewa menyewa No. 18 tanggal 8 April 1991 dan sesuai dengan ketentuan pasal 6 Perjanjian sewa menyewa dimaksud maka sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) sebagai penyewa wajib menyerahkan kembali seluruh tanah yang disewanya.

- d. Bahwa pada tanggal 15 April 1995, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual-beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Asahan No. 14 Kota Tanjung balai dengan alas hak SHM No. 10/Kelurahan Karya di hadapan Saudara Syarifuddin,BA PPAT di Kecamatan Tanjung balai Selatan sesuai akta No: 016/A/KTBS/1995 tanggal 12 April 1995.
- e. Bahwa pada tanggal 15 April 1995 Penggugat dan Tergugat I juga telah melakukan jual-beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 Kota Tanjung Balai dengan alas Hak SHM No. 11/Kelurahan Karya di hadapan Camat Tanjung balai Selatan sebagai PPAT sesuai Akta No. 018/A/KTBS/1995 tanggal 15 April 1996.
- f. Bahwa kemudian Sdr Zulkifli Zain, (ic ayah Tergugat II) telah meninggal dunia pada tahun 2000 sedangkan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) sebagai penyewa tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 Kota Tanjung balai, tidak bersedia mengosongkan tanah yang dimaksud atau tidak bersedia Tergugat mengembalikan tanah yang disewanya.
- g. Bahwa kemudian diketahui Sdr Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) telah meninggal dunia pada tahun 2000 sedangkan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) meninggal dunia pada tahun 2004. Namun anak dari Zulkifli Zain,BBA (tergugat II) dan anak dari Sdr Adenan Daulay (tergugat III) sebagai ahli waris dari kedua penyewa tanah tersebut juga tidak beritikad baik untuk mengembalikan bidang tanah yang disewa Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) yang terletak di Jalan Asahan No 11 Kelurahan Karya Kota Tanjung Balai kepada Tergugat I (yang menyewakan) atau kepada penggugat sebagai pemilik tanah yang sah, sebaliknya menelantarkan tanah tersebut sehingga dikuasai oleh pihak lain yaitu Tergugat IV dan Tergugat V yang bukan merupakan ahli waris dari Alm. Zulkifli Zain,BBA dan Almarhum Adenan Daulay dan tidak ada hubungan hukum apapun dengan Sdr Zulkifli Zain,BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III). Dan Tergugat I

tidak memberikan .....



tidak memberikan ijin atau persetujuan kepada Tergugat IV dan Tergugat V untuk menempati tanah tersangka.

3. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam butir 2 c Tergugat I sebagai penjual telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan Penggugat untuk melakukan pengosongan dan penyerahan tanah yang terletak di Jalan Asahan No. 11 Kota Tanjung Balai sehingga penyelesaian selanjutnya adalah usaha Penggugat sebagai pembeli tanah yang dimaksud.
4. Bahwa penjualan tanah sengketa oleh Tergugat I pada saat itu adalah dalam satu paket dengan kondisi sebagaimana dijelaskan dalam butir 2b. Sesuai dengan surat penawaran tertanggal 10 Nopember 1992 Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) hanya berkeinginan untuk membeli sebidang tanah dan bukan dua bidang sesuai persyaratan penjualan dalam satu paket yang ditetapkan oleh Tergugat I. Oleh karena itu penawaran Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat III) tidak diterima oleh Tergugat I.
5. Bahwa dengan meninggalnya Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan sdr Adenan Daulay (ic ayah Tergugat III) maka ahli waris Sdr Zulkifli Zain, BBA (tergugat II) dan saudara Adenan Daulay (tergugat III) tidak berhak untuk menguasai tanah sengketa karena yang diberikan kesempatan untuk membeli yakni Sdr Zulkifli Zain, BBA (ic ayah Tergugat II) dan Sdr Adenan Daulay (ayah Tergugat III) samasih hidup, tidak dapat memenuhi persyaratan sebagai pembeli atas tanah sengketa yang ditetapkan oleh Tergugat I, sedangkan yang memenuhi persyaratan untuk membeli tanah sengketa adalah Penggugat.
6. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor: 13/Pdt.G/2012/PN-TB agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:
  - a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
  - b. Menghukum Tergugat II sd Tergugat V membayar biaya perkara.

Menimbang, atas gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan eksepsi pada persidangan tertanggal 22 Nopember 2012 yang telah dibacakan di persidangan yang memuat hal-hal sebagai berikut :

Tentang Ketidakwenangan mengadili (Kompetensi Relatif) :

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat ke PN Tanjung balai adalah keliru dan tidak tepat dengan alasan :

Bahwa .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat sebelumnya sudah pernah mengajukan gugatan ke PN Tanjung Balai terdaftar register No. 6/Pdt.G/1997/PN-TB dengan objek tanah terperkara memakai SHM No. 11 Tahun 1973 dan subjeknya sama dengan Putusan ic.

Bahwa Putusan PN Tg. Tanjung Balai tertanggal 19 Mei 1997 No. 6/Pdt.G/1997/PN-TB menyatakan: PN Tg. Balai tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut karena domisili hukumnya telah di perjanjikan di PN Medan (Produk TII-1) dan putusan itu dikuatkan oleh PT Medan sesuai dengan Putusannya tertanggal 17 Desember 1997 No. 401/Pdt/1997/PT-Mdn (Produk TII-2) maupun di tingkat kasasi, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tertanggal 15 Agustus 2002 No: 305/Pdt/1999 (Produk T II-3) oleh karenanya Putusan Hukum Yudex –Factie PN Tg Balai tertanggal 19 Mei 1997 No. 6/Pdt.G/1997/PN-TB tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa dari fakta hukum (*rechtsfeit*) tersebut diatas, jelaslah pilihan domisili hukum harus tetap (*gekozen domisili*) dalam perkara ic secara juridish formil sesuai dengan ketentuan pasal 142 (4) Rbg sebagaimana diperjanjikan adalah di PN Medan, perquad, gugatan Penggugat ic demi hukum untuk kesekian kalinya dan sampai kapanpun jika diajukan di PN Tg Balai semestinya dinyatakan: Tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Gugatan Nebis in idem :

Bahwa kasus dan objek gugatan Penggugat ic sama dengan gugatan pertama yang terdahulu diajukan oleh orangtua T-II (Almarhum Zulkifli Zain,BBA) selaku Penggugat di PN Medan terdaftar No: 352/Pdt.G/1996/PN-Mdn, Pihak Tergugat adalah PT Bank Bumi Daya (Persero) Pusat Jakarta beserta filialnya (selaku Tergugat I,II) Soeheri /Penggugat ic (selaku Tergugat III) Pem. RI cq Mendagri beserta jajarannya (selaku Tergugat IV) dan Mendagri cq Meneg Agraria dan jajarannya (selaku Tergugat V).

Bahwa dari putusan PN Medan tertanggal 4 September 1997 No: 352/Pdt.G/1996/PN-Mdn menyatakan: Jual beli tanah terperkara oleh PT Bank Bumi Daya (Persero) kepada Soheri Tergugat III dinyatakan batal dan balik nama sertifikat a.n Soeheri juga batal karena didasarkan atas perbuatan jual beli yang tidak sah (produk T.II-4);

Bahwa walaupun di tingkat banding PT Medan dengan putusannya tertanggal 29 Januari 1999 No. 210/Pdt/1998/PT.Mdn menyatakan: membatalkan putusan hukum peradilan tingkat pertama namun hukum dan kebenaran (*rule of law*) berkata lain dan tetap berpihak kepada keadilan dan kebenaran, dimana judex juris MARI dengan putusan hukumnya tertanggal 14 Maret 2002 No: 376 K/Pdt/2000 “ membatalkan “

putusan.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tingkat banding dengan mempertimbangkan dan mengadili sendiri “menguatkan” putusan hukum tingkat pertama (Produk T.II-5).

Bahwa permohonan PK yang dimohonkan Penggugat ic terhadap putusan Kasasi tersebut Majelis Hakim PK dengan putusannya tertanggal 28 Juli 2009 No: 253/PK/Pdt/2004 “ Menolak permohonan PK” tersebut oleh karena tidak ada bukti baru (novum) juga tidak ditemukan kekhilafan hakim (Produk T-II-6).

Bahwa dengan demikian putusan PN Medan tertanggal 4 September 1997 No: 352/Pdt.G/1996/PN-Mdn tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Bahwa penasaran dengan kekalahan (*succumbent*) dalam perkara No: 352/Pdt.G/1996/PN-Mdn dan gugatannya dalam perkara No: 6/Pdt.G/1997/PN-TB tersebut Penggugat ic juga mengajukan gugatannya lagi untuk kedua kalinya dengan kasus dan objek yang sama serta Peradilan Tingkat Pertama (*original-jurisdiction*) yang sama di PN Tg Balai terdaftar No: 11/Pdt.G/2002/PN-TB sebagaimana juga gugatan terdahulu dan gugatan ic yang berbeda hanyalah subjek hukumnya (*material partij*) *an sich* ;

Bahwa perbedaan subjek hukumnya dalam perkara ic dengan yang terdahulu di samping pergantian ahli waris (*plaatsverpanging*) juga pengurangan pihak Tergugat-nya seperti Pemerintah RI cq Mendagri serta jajarannya sampai kepada Camat Kepala Wilayah Kec. Tg Balai Selatan selaku PPAT dan pemerintah RI cq Menteri Negera / Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq Kepala BPN Kotamadya Tanjung Balai yang seyogyanya secara juridish formil harus tetap ditarik (*inrechte betreken/exception plurium litis consortium*) karena berkapasitas untuk digugat selaku jabatan (*qualitate qua*) sebagai *material-partij*;

Bahwa baik di tingkat Pertama dengan Putusan Hukumnya tertanggal 02-09-2002 No. 11/Pdt.G/ 2002/ PN-TB yang juga dikuatkan di Tingkat Banding dengan Putusan Hukumnya tertanggal 05-08-2003 NO. 167/Pdt/2003 /PT Medan menyatakan : gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvakelijke verklaard*), putusan mana telah berkekuatan hokum tetap (*in kracht van gewijde*) karena tidak dimohonkan Kasasi ; (Produk T II-7 dan 8);

Bahwa sebagaimana gugatan terdahulu secara conventional (copy paste) tentunya Penggugat ic akan berdalih (*voorwandel*) kewenangan Penggugatlah yang menentukan siapa yang akan digugatnya, tapi tidak sesuai dengan tujuan Undang-undang (*ratio legis*) asas hukum Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Kekuasaan Kehakiman No. 14 Tahun 1970 jo No. 4 Tahun 2004, untuk kelancaran proses persidangan perkara (*rechts-peleging*) agar berjalan efesiensi dan efektif (cepat sederhana biaya ringan).

Bahwa .....



Bahwa karena adanya praduga hukum (*rechtvernuden*) dengan pengurangan materil-partij tersebut agar kelihatan format gugatannya berbeda dengan yang terdahulu (namun materinya tetap sama), di samping menghindari diskualifikasi *Nebis in idem, sit venia verbo-* juga dimaksudkan mencoba keberuntungan (*spekulatief*) dengan Majelis Hakimnya yang berbeda dengan kata lain dikategorikan sebagai upaya mengakali Undang-undang (*west-onduking*) tentunya *judex factie* dan *judex juris* cukup arif dan bijaksana serta tahu tentang hukumnya (*ius curia novit*) sebagaimana putusan hukum *judex factie* dan *judex juris* yang sebelumnya (*asas konsistensi*).

Bahwa dengan memanfaatkan celah-celah kelemahan aturan hokum yang ada, dengan dalih Putusan Hukum “gugatan tidak dapat diterima” (NO) dapat diajukan gugatan baru, serta azas Pengadilan tidak boleh menolak suatu memerisa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih...maka dengan kemampuan materilnya dan keangkuhannya senantiasa mengajukan gugatan baru walaupun senantiasa mengalami kekalahan (*succumbent*) sebagaimana dalam perkara berikutnya yaitu gugatan.

- Ke-3 Reg No. 5/Pdt.G/2009/PN-TB jo Putusan Banding No. 178/Pdt/2010/PT Mdn tertanggal 9 Agustus 2010 (tidak diajukan gugatan kasasi).
- Ke-4 Reg No. 20/Pdt.G/2010/Pn-TB Putusan PN Tg. Balai tanggal 9 Juni 2011 yo Putusan Banding tanggal 5 Maret 2012 No: 02/Pdt/2012/PT-Mdn, putusan telah berkekuatan hukum tetap, karena tidak diajukan kasasi.
- Ke-5 Reg.No. 13/Pdt.G/2012/PN-TB yang persidangannya sedang berlangsung sekarang ini.
- Bahwa secara akal sehat (*rationeel*) adalah hal yang absurd untuk berbuat neko-neko (*manipulatie*) in-casu atau tegasnya absolute tidak dapat dibantah (*onbetwist*) baik secara hukum (*juridish*) maupun realita (*factual*) bahwa secara fakta hukum (*rechfeit*) dalam gugatan in casu pada dasarnya (*eigenlijk*) pokok hukum (*rechts punt*)-nya adalah :
  - a. Domisili hukum terpilih (*gekozen recht*) di Pengadilan Negeri Medan, bersifat mengikat (*ex contractis*) yang tidak dapat dikesampingkan (*dwingen-recht*);
  - b. Asas *Nebis in idem*, perkara ic telah 5 (lima) kali diperiksa dan diadili (pertama kalinya oleh Pihak Penyewa di PN Medan, ke-2,3 4,5 kalinya oleh Pihak penggugat-ic Soeheri) menyusul yang keenam perkara ic;
  - c. Tanpa alas hak yang sah (*ongerechtigd*) dimana Jual beli maupun balik nama (*afshrijving-recht*) telah dinyatakan “dibatalkan” dengan putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap.
  - d. Hubungan .....



- d. Hubungan hukum (*rechtsverhouding*) Pihak-penyewa (sejak tahun 1947) sebagai penghuni yang beriktikad baik (*tegoeder-trouw/goed-husvader*) secara juridish mempunyai prioritas pertama (*voorecht/privilege*) untuk beroleh hak kepemilikannya, tidak dapat dikesampingkan (*dwingendrecht*).
- Bahwa ada atau tidaknya Asas Nebis in idem (dalam suatu gugatan) tidaklah semata-mata hanya ditentukan oleh para pihak ansich, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa telah diberi status tertentu oleh pengadilan yang terdahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*exception rei judicatei*) dan alasannya adalah sama (quod vide- Yurisprudensi Tetap MARI tanggal 13-04-11976 No. 647 K/Sip/1973).
  - Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum (*rechtsfeit*) dan dalil-dalil hukum (*rechtmatig*) diatas, gugatan Penggugat terdahulu maupun yang sekarang ini untuk keempat kalinya telah berulang-ulang kali melakukan gugatan terhadap objek dan subjek yang sama dengan tidak mengindahkan aturan hukum yang berlaku hanya semata-mata mempermainkan hukum bukan untuk mencari kepastian hukum, menegakkan kebenaran dan keadilan, juga sesuai dengan maksud dan tujuan dari Surat Edaran MARI tanggal 30 Januari 2002 No. 3 Tahun 2002 untuk menghindari tumpang tindih dan berbeda-beda terhadap kasus yang sama serta telah memperoleh putusan hokum yang berkekuatan hukum tetap per quod telah cukup alasan hukum (*rechtsvaardigen*) bagi judex factie ic mempertimbangkan (*beordelen*) dan tidak memeriksa ulang pokok perkara in casu, dan untuk mana seharusnya diputuskan “gugatan tidak dapat diterima” (*Niet onvankelijk verklaard*) karena gugatan Nebis in idem.
  - Bahwa, tentang pokok perkara in casu Tergugat IV tidak menanggapinya karena Tergugat IV bertetap (*in confeso*) dengan merujuk kepada pertimbangan putusan hokum yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) berkaitan dengan gugatan in casu sebagaimana disebutkan diatas.
  - Bahwa berhubung dengan itu, dimohonkan kepada Bapak Mejlis Hakim yang terhormat memutuskan amar/diktumnya sebagai berikut :

Mengadili :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV karena tepat dan beralasan hukum.
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena Pengadilan Negeri Tanjung Balai tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara in casu.
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima *niet onvankelijk Verklaard* (NO), karena Nebis in Idem.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR : .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SUBSIDAIR

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

----- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Balai telah menjatuhkan putusan pada tanggal 14 Maret 2013 Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-TB yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan IV untuk sebagian ;
  - Menyatakan bahwa perkara ini Nebis in idem ;
  - Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang besarnya Rp. 2.336.000.- (dua juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;
1. Relas Pernyataan Permohonan Banding No : 06/Pdt.B/2013/PN-TB, tanggal 22 Maret 2013 dan ditantangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai, yang menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 14 Maret 2013, Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-TB ; -----
  2. Relas pemberitahuan banding kepada para Tergugat-I, II,III, IV dan V masing-masing tertanggal 10 Maret 2014, 22 April 2014, 17 April 2013, 18 April 2013, 10 April 2013 dan 15 April 2013 ; -----
  3. Memori Banding tertanggal 17 Juni 2013, yang diajukan oleh semula Penggugat, sekarang Pemanding, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 17 Juni 2013, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan salinan resminya kepada Tergugat-I, II, III, IV dan V / Terbanding-I, II, III, IV dan V masing-masing tertanggal 10 Maret 2014, 22 April 2014, 01 Oktober 2013, 18 Juni 2013, 24 Juni 2013 ; -----
  4. Kontra Memori Banding tertanggal 01 April 2014, yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 01 April 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya masing-masing pada tertanggal 14 dan 24 April 2014 ; -----
  5. Kontra Memori Banding Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-TB tanggal 02 Juli 2013, yang diajukan oleh Tergugat-IV, sekarang Terbanding-IV yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 02 Juli 2013, telah diserahkan salinan resminya.....

#### Disclaimer

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



resminya kepada para pihak masing-masing pada tertanggal 27 Agustus 2013, 26 Agustus 2013, 01 Oktober 2013 dan 11 Juli 2013 ; -----

6. Relas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat-I, II, III, IV dan V/Terbanding-I, II, III, IV dan V masing-masing tertanggal 30 April 2014, 10 Maret 2014, 22 April 2014, 28 Februari 2014, 21 Februari 2014 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai dan Jurusita Pengganti melalui pendelegasian pada Pengadilan Negeri lain, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari telah diberi kesempatan kepada Penggugat/Pembanding, Tergugat- I, II, III, IV dan V/Terbanding-I, II, III, IV dan V atau Para pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara perdata No.13/Pdt.G/2012/PN-TB, Sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ; -----
7. Kontra Memori Banding Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-TB tanggal 02 Juli 2013, yang diajukan oleh Tergugat-I, sekarang Terbanding-I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 29 April 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada para pihak masing-masing pada tertanggal 09 Mei 2014, 12 Mei 2013 ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

---- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara Formal dapat diterima ; -----

---- Menimbang, bahwa Memori Banding yang di ajukan Pembanding semula Penggugat, maupun Kontra Memori Banding dari Tergugat-IV/Terbanding-IV dan Tergugat-I/Terbanding-I, ternyata tidak termuat hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut ; -----

---- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai, tanggal 14 Maret 2013 Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-TB serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim

Pengadilan .....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ; ---

---- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas , maka putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 14 Maret 2013 Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-Mdn dapat dipertahankan dan **dikuatkan** ; -----

---- Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Hakim Tingkat Pertama di **Kuatkan** maka pihak Pemanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

---- Memperhatikan Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009, RBg dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

## MENGADILI

---- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ; -----

---- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 14 Maret 2013 Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN-TB, yang dimohonkan banding tersebut ; -----

---- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari **SENIN** tanggal **21 Juli 2014**, oleh Kami **RUSTAM IDRIS, SH** Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **ABDUL FATTAH, SH.MH** dan **RIDWAN RAMLI, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam pemeriksaan perkara tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 Juni 2014 Nomor :160/PDT/2014/PN-MDN, Putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **23 Juli 2014** oleh Hakim Ketua dan  
dihadiri.....



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas serta dibantu oleh **K H A I R U L, SH.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim- Hakim Anggota,

TTD

**ABDUL FATTAH, SH.MH**

TTD

**RIDWAN RAMLI, SH.MH**

Hakim Ketua Majelis,

TTD

**RUSTAM IDRIS, SH**

Panitera Pengganti,

TTD

**K H A I R U L, SH.MH**

## Ongkos-Ongkos :

1. Meterai ..... Rp. 6.000.-
  2. Redaksi ..... Rp. 5.000.-
  3. Pemberkasan ..... Rp. 139.000.-
- J u m l a h..... **Rp. 150.000,-**

### Disclaimer

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