



PUTUSAN
NOMOR 76/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LINAWATY alias GOH GIM KIAT, umur 63 tahun, agama Budha, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan T. Umar Nomor 19 Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara

Dalam hal ini telah memberkan kuasa kepada : JULHERI SINAGA, SH, MUHAMMAD IQBAL SINAGA, AH, MH, MHD. MAHENDRA M. SINAGA, SH, MH, M. HARIZAL, SH, SATRIA BAKTI SIHOMBING, SH, MH, Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor "Law Office IMR & Associates", beralamat di Jalan Sei Asahan Nomor 30 Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 April 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

L A W A N :

- 1. PEMERINTAH KOTA PEMATANGSIANTAR**, berkedudukan dan beralamat kantor di Jalan Merdeka Nomor 06 Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
- 2. PERUSAHAAN DAERAH (PD) PASAR HORAS JAYA**, berkedudukan dan beralamat kantor di Jalan Merdeka, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

Halaman 1 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA PEMATANGSIANTAR**, berkedudukan dan beralamat kantor di Jalan Dahlia Nomor 8 Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 Pebruari 2019 Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 19 Pebruari 2019 Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN;
3. Penetapan Hakim Ketua tentang hari sidang perkara ini tanggal 20 Pebruari 2019 Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 20 Desember 2018 Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Membaca, surat gugatan Pembanding semula Penggugat tanggal 26 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 26 April 2017 dalam Register Nomor: 38/Pdt.G/2018/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris GOH A TONG alias GOH BUN TONG yang merupakan kakek dari Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Nomor : W2.01-HT.05.13-13 tanggal 05 Mei 2006 yang diterbitkan oleh Balai Harta Peninggalan Kota Medan, yang pada pokoknya menerangkan bahwa yang menjadi ahli waris almarhum GOH A TONG (GOH BUN TONG) tanpa wasiat adalah :
 - a. LINAWATI dahulu bernama GOH GIM KIAT, cucu perempuannya ;
 - b. TJI HIAN, cucu laki - lakinya ;Sedangkan ahli waris dari almarhum GOH TJIN HIN tanpa wasiat adalah :
 - a. TJOA DJOE LIAW, istrinya ;
 - b. LINAWATI dahulu bernama GOH GIM KIAT, anak perempuannya ;

Halaman 2 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



- c. TJI HIAN, anak laki - lakinya ;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum GOH A TONG alias GOH BUN TONG ada memiliki 2 (dua) bidang tanah berdasarkan :
 - a. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² yang terletak di Jalan Merdeka Kota Pematangsiantar dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Juliana Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Merdeka) ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Peking Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol) ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nomor 178 ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah VII ;
 - b. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG yang terletak di Jalan Sutomo Kota Pematangsiantar seluas 1400 m² dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nomor 134 ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Nomor 143 ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan WILHELMINA Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Sutomo) ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nomor 141 ;
3. Bahwa kakek Penggugat yang bernama GOH A TONG alias GOH BUN TONG telah meninggal dunia pada tanggal 24 April 1961 di Tebing Tinggi, demikian juga ahli waris lainnya telah meninggal dunia, dan tidak ada lagi ahli waris yang hidup selain Penggugat (ic. LINAWATY alias GOH KIM KIAT) ;
4. Bahwa namun saat ini diatas tanah milik Penggugat tersebut telah berdiri bangunan yang dikelola oleh Tergugat II dimana masyarakat setempat mengenalnya sebagai PASAR HORAS atau disebut juga dengan PAJAK HORAS dan dalam pengelolaan pasar / pajak tersebut Tergugat II adalah perusahaan yang dimiliki Tergugat I, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Daerah Kota Pematang-siantar Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya yang berbunyi :

Halaman 3 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



“Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya yang selanjutnya disebut PD. Pasar Horas Jaya adalah Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya yang dimiliki Pemerintah Kota Pematangsiantar”;

5. Bahwa seharusnya Tergugat I sebelum menguasai suatu lahan harus terlebih dahulu meneliti tentang asal usul kepemilikan tanah tersebut kepada Turut Tergugat, sehingga apabila diatas tanah yang akan dikuasai oleh Tergugat II telah terbit suatu hak kepemilikan atas tanah, maka terlebih dahulu Tergugat I dan II wajib memberikan kompensasi uang pengganti kepada Penggugat ;
6. Bahwa untuk mempertahankan harta peninggalan tersebut dan untuk mencari keadilan, Penggugat telah menyurati Tergugat I sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2017, perihal pengalokasian tanah milik Penggugat kepada Tergugat II, namun sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I tidak pernah merespon atau membalas surat Penggugat ;
7. Bahwa selain itu Penggugat adalah warga negara yang berasal dari golongan Tionghoa, sehingga menyebabkan Penggugat tidak mempunyai kekuatan untuk mencari keadilan dan tidak dapat mengkonversi tanahnya menjadi hak milik hal ini dikarenakan Penggugat bukan Warga Negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 yakni :
Pasal 9 ayat (1), berbunyi :
“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas - batas ketentuan pasal 1 dan 2”.
Pasal 21 ayat (1), berbunyi :
“Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik”;
8. Bahwa Erfpacht Verponding adalah merupakan bagian dari Eigendom. Eigendom sendiri adalah merupakan Hak Milik Mutlak Verponding adalah harta tetap. Eigendom, Erfpacht dan Verponding adalah surat bukti kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kolonial Belanda ;
9. Istilah Verponding dalam UU Nomor 72 tahun 1958 tentang Pajak Verponding untuk tahun - tahun 1957 dan berikutnya digunakan menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda - benda tetap (tanah). Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 34 K/TUN/2007 istilah



Eigendom Verponding digunakan untuk menuju suatu Hak milik terhadap suatu tanah ;

10. Pengaturan mengenai Eigendom berada di Pasal 570 Buku ke - 2 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang telah dicabut dengan diberlakukannya UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), kemudian disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (1) Bagian Kedua UUPA mengatur tentang Ketentuan - Ketentuan Konversi Hak Atas Tanah Eigendom mejadi Hak Milik ;
11. Bahwa UUPA tidak mengatur mengenai defenisi Konversi Hak Atas Tanah, namun menurut buku Konversi Hak - Hak Atas Tanah karangan AP. Perlindungan, pengertian Konversi Hak Atas Tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak - hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA (dalam hal ini Hak Eigendom) untuk masuk dalam sistem dari UUPA, yakni kegiatan menyesuaikan Hak - Hak Atas Tanah Lama menjadi Hak - Hak Atas Tanah Baru yang ada dalam UUPA ;
12. Bahwa sampai saat ini masih ada tanah - tanah berstatus Eigendom yang belum dikonversi dan masih dapat dikonversi menjadi Hak Milik, sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, proses Konversi Hak Atas tanah yang berasal dari Hak - Hak Barat (termasuk Eigendom) dapat langsung dilakukan Konversinya sepanjang permohonan masih tetap sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dalam Bukti - Bukti Lama tersebut atau belum beralih kepihak lain ;
13. Bahwa dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah mengatur bahwa "*Untuk kepentingan Pendaftaran Hak, Hak atas tanah yang berasal dari Konversi Hak - Hak Lama dibuktikan dengan alat - alat bukti mengenai adanya Hak tersebut berupa bukti - bukti tertulis, keterangan saksi dan / atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk untuk mendaftar Hak, Pemegang Hak dan Hak-Hak pihak lain yang membebaninya*" ;
14. Bahwa dengan demikian seharusnya Tergugat I memerintahkan Turut Tergugat untuk mendata tanah - tanah yang masih dimiliki berdasarkan hak - hak atas tanah pada masa Belanda untuk selanjutnya diubah menjadi Hak Milik berdasarkan ketentuan UUPA, akan tetapi dikarenakan dalam ketentuan penutup pada setiap peraturan perundang - undangan selalu terdapat irah - irah "*Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya,*

Halaman 5 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



memerintahkan pengundangan undang - undang ini dengan penetapan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia”, sehingga muncul interpretasi “ketidakharusan” bagi Pemerintah (ic. Tergugat I) untuk melakukan sosialisasi ke setiap orang mengenai suatu undang - undang yang baru saja dilahirkan / diundangkan ;

15. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak memerintahkan Turut Tergugat untuk mendata tanah - tanah hak lama telah menyebabkan hilangnya hak kebendaan Penggugat terhadap tanah peninggalan kakek Penggugat, karena pada saat Penggugat ingin mengurus kembali tanah tersebut ternyata sudah berdiri bangunan diatas tanah tersebut yang dikelola oleh Tergugat II ;
16. Bahwa apabila tanah milik Penggugat tersebut telah dialihkan fungsinya, maka seharusnya Tergugat I membalas surat yang pernah diajukan oleh Penggugat dengan menunjukkan bukti sertifikat atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II, karena hal ini telah bersesuaian hukum dalam ketentuan Pasal 43 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 yang berbunyi :

“Barang Milik Negara / Daerah berupa tanah harus disertipatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia / Pemerintah Daerah yang bersangkutan” ;

17. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah objek perkara *a quo* kepada Penggugat, maka dapat dikatakan diatas tanah tersebut hanya dan masih terbit hak atas tanah lama milik Penggugat, dengan demikian telah patut menurut hukum untuk menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum mengikat tanah berdasarkan :

- a. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Juliana Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Merdeka) ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Peking Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol) ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nomor 178 ;



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah VII ;
- b. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nomor 134 ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Nomor 143 ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan WILHELMINA Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Sutomo) ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nomor 141 ;
- 18. Bahwa oleh karena Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² adalah sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga dengan demikian sangat beralasan demi Hukum apabila Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik yang sah terhadap 2 (dua) objek tanah tersebut yang terletak di Jalan Merdeka dan Jalan Sutomo ;
- 19. Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat I yang telah memerintahkan Tergugat II untuk menguasai objek perkara *a quo* tanpa ada dasar bukti kepemilikan tanah yang sah, maka telah patut menurut hukum untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah *dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum* ;
- 20. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;
- 21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya secara dan menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun



immaterial (*vide Pasal 1366 KUH Perdata*), sebagaimana diuraikan dibawah ini :

21.1. Kerugian Materiil

- a. Kerugian atas objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² yang terletak di Jalan Merdeka Kota Pematangsiantar yang dihitung berdasarkan NJOP setempat adalah sebesar Rp. 18.751.540.000,- (delapan belas miliar tujuh ratus lima puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) ;
- b. Kerugian atas objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² yang terletak di Jalan Sutomo Kota Pematangsiantar yang dihitung berdasarkan NJOP setempat adalah sebesar Rp. 42.721.722.000,- (empat puluh dua miliar tujuh ratus dua puluh satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah) ;

21.2. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut, menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati, menempati, mengelola tanah tersebut sampai saat ini yang seharusnya menjadi hak Penggugat, sehingga hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut, adalah sebesar Rp.42.721.722.000,- + Rp.18.751.540.000,- + Rp.3.000.000.000,- = Rp. 64.473.262.000,- (enam puluh empat miliar empat ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah) ;

22. Bahwa mengingat sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanpa hak tanah objek perkara *a quo* yang mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik yang sah tidak dapat mengusahi dan menguasai objek perkara *aquo*, maka telah patut menurut



Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk memerintahkan dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan/atau sekalian orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek perkara *a quo* kemudian mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun ;

23. Bahwa selain itu juga telah patut menurut hukum Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah objek sengketa sesuai dengan jenis Hak - Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 16 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 ke atas nama Penggugat dan mencatatkannya dalam buku daftar tanah yang ditentukan untuk itu ;
24. Bahwa Penggugat juga sangat khawatir Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan atau mengalihkan hak objek perkara *a quo* tersebut kepada pihak lain melalui Turut Tergugat, maka telah patut jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pematangsiantar / Majelis Hakim yang mulia meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek perkara *a quo* dalam perkara ini ;
25. Bahwa Penggugat juga khawatir Tergugat I dan II tidak akan memenuhi putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka oleh karenanya Penggugat mohonkan juga agar dapat menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat I dan II lalai menjalankan putusan ;
26. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti - bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Berdasarkan segala uraian diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar kiranya berkenan menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir pada hari persidangan yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya berkenan pula memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 9 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



DALAM POKOK PERKARA

Primer :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum mengikat tanah berdasarkan :

2.1. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*)

No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Juliana Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Merdeka) ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Peking Straat (sekaang dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol) ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nomor 178 ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah VII ;

2.2. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*)

Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nomor 134 ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nomor 143 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan WILHELMINA Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Sutomo) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nomor 141 ;

3. Menyatakan sah menurut hukum objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² adalah milik Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai objek sengketa tanpa hak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 10 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memulihkan objek sengketa seperti sedia kala dengan biaya sendiri atau menyerahkan objek tanah seluas 1200 m² dan 1400 m² kepada Penggugat tanpa meminta ganti rugi dan tanpa syarat apapun ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan / atau sekalian orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek perkara *a quo* kemudian mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah objek sengketa sesuai dengan jenis hak - hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 16 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 ke atas nama Penggugat dan mencatatkannya dalam buku daftar tanah yang ditentukan untuk itu ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian uang kepada Penggugat, sebagaimana diuraikan dibawah ini :

8.1. Kerugian Materiil

- a. Kerugian atas objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² yang terletak di Jalan Imam Bonjol yang dihitung berdasarkan NJOP setempat adalah sebesar Rp. 42.721.722.000,- (empat puluh dua miliar tujuh ratus dua puluh satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah) ;
- b. Kerugian atas objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² yang terletak di Jalan Merdeka/Sutomo yang dihitung berdasarkan NJOP setempat adalah sebesar Rp. 18.751.540.000,- (delapan belas miliar tujuh ratus lima puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) ;

8.2. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II tersebut, menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati, menempati, mengelola tanah tersebut sampai saat ini yang seharusnya menjadi hak Penggugat, sehingga hal mana apabila dinilai

Halaman 11 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;

Sehingga total keseluruhan yang wajib dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 42.721.722.000,- + Rp. 18.751.540.000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 64.473.262.000,- (enam puluh empat miliar empat ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah) ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya, jika Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi putusan dalam perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan/atau sekalian orang yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya ;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini ;
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum para Tergugat membayar seluruh ongkos - ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Subsider :

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar C.q. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*) ;

Membaca, jawaban Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 17 Juli 2018 terhadap surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah semua dalil - dalil gugatan Penggugat kecuali hal - hal yang diakui Tergugat I secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa Pasar Horas Kota Pematangsiantar telah dikuasai dan dimiliki oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar sejak Indonesia Merdeka, yang dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan tradisional ;

Halaman 12 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



3. Bahwa benar Pasar Horas atau disebut juga Pajak Horas adalah milik Pemerintah Kota Pematangsiantar, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 8 Tahun 2014 tentang Penyertaan Modal Daerah kedalam Modal PD. Pasar Horas Jaya, Pemerintah Kota Pematangsiantar telah melakukan penyertaan modal daerah dalam bentuk asset yang salah satunya adalah kompleks Pasar Horas, dengan rincian sebagai berikut :

NO	NAMA / JENIS BARANG	ALAMAT	LUAS	SATUAN
1	Tanah Bangunan Pasar	Jl. Sutomo / Jl. Merdeka	24.796	M ²
2	Bangunan Pasar Horas I	Jl. Sutomo / Jl. Merdeka	10.062	M ²
3	Bangunan Pasar Horas II	Jl. Sutomo / Jl. Merdeka		M ²
4	Bangunan Pasar Horas III	Jl. Merdeka		M ²
5	Bangunan Pasar Horas IV	Jl. Merdeka		M ²
6	Bangunan Gedung Mushola	Jl. Sutomo / Jl. Merdeka		M ²
7	Tanah Bangunan Pasar	Jl. Imam Bonjol	222	M ²

Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 8 Tahun 2014 tentang Penyertaan Modal Daerah ke Dalam Modal PD. Pasar Horas Jaya, maka komplek Pasar Horas merupakan barang milik daerah Pemerintah Kota Pematangsiantar yang dicatat dengan status kekayaan daerah yang dipisahkan ;

4. Bahwa petitum Penggugat pada poin 5 adalah keliru dan patut untuk dikesampingkan, bahwa kepemilikan dan penguasaan Pasar Horas oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar sejak Indonesia Merdeka dan dalam kurun rentang waktu tersebut tidak pernah ada perorangan / badan hukum yang menyatakan / mengklaim sebagai pemilik bangunan / tanah pasar Horas ;

Bahwa kepemilikan, penguasaan dan pengusahaan komplek Pasar Horas pada awalnya dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Dinas Pasar, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya, Pasar Horas dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya, dimana Pasar Horas menjadi Penyertaan Modal Pemerintah Kota Pematangsiantar kepada PD. Pasar Horas Jaya sebagaimana telah diuraikan dalam poin 3 diatas ;

5. Bahwa terhadap Petitum Penggugat pada poin 6 benar bahwa Penggugat telah menyurati Tergugat I pada tahun 2006 dengan surat tertanggal 14 Agustus 2006 hal Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis Tanah yang diuraikan dalam soerat penjerahan hak tanah (aqte van afstand van

Halaman 13 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

erpachtsrecht) Nomor 83/136 dan Nomor 192/153 masing - masing tertanggal 22 Nopember 1913 a.n. Goh A Tong (Goh Bun Tong) ;

Bahwa surat yang diajukan oleh Penggugat tidak ada menyatakan bahwa tanah yang diuraikan dalam surat tersebut adalah milik Penggugat ;

Bahwa berdasarkan surat Penggugat tersebut Pemerintah Kota Pematang-siantar telah menyurati Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar dengan surat Nomor 590/6932/Pem/IX/2006 tanggal 26 September 2006 perihal Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis Tanah yang diuraikan dalam surat penyerahan hak tanah (Acte Van Afsand Van Erfpachtrecht) Nomor 83/136 dan Nomor 192/153 a.n. GOH A TONG (GOH BUN TONG) ;

Bahwa berdasarkan surat Tergugat I Nomor 590/6932/Pem/IX/2006 tanggal 26 September 2006 kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar dan Kepala Kantor BPN Kota Pematangsiantar telah menyurati Tergugat I dengan surat Nomor 500-821/10/2006 tanggal 13 Oktober 2006 perihal Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis Tanah yang diuraikan dalam surat penyerahan hak tanah (Acte Van Afsand Van erfpachtsrecht) Nomor 83/136 dan Nomor 192/153 a.n. GOH A TONG (GOH BUN TONG), dengan menyampaikan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah yang dimaksud statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara ;
- b. Bahwa LINAWATY sesuai dengan suratnya tanggal 14-8-2006 yang ditujukan kepada Bapak Wali Kota Pematangsiantar yang tembusannya antara lain disampaikan kepada kami, yang menyatakan sebagai ahli waris dari GOH A TONG (GOH BUN TONG), setelah diteliti alas hak yang dilampirkan ternyata tidak dapat menunjukkan secara pasti lokasi tanah yang diklaim ;
- c. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 pasal 1 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 dinyatakan bahwa tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Asal Konversi Hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat - lambatnnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai

Halaman 14 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



langsung oleh negara dan kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah / bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya kecuali apabila tanah tersebut diperlukan untuk proyek - proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;

Tanah bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat dapat diberikan dengan suatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :

- a. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;
 - b. Tidak seluruhnya di perlukan untuk proyek - proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;
 - c. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami / digunakan sendiri ;
 - d. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami / digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan / bekas pemegang hak ;
6. Bahwa berdasarkan petitum Penggugat poin 7, Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat bukan warga negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, terkecuali Penggugat mengajukan kewarganegaraan / memilih sebagai Warga Negara Indonesia dan melepaskan kewarganegaraan China / Tiongkok, dimana pada pasal 21 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan :
- (1) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik ;
 - (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan - badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat - syaratnya ;
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang - undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan - tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang - undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak - hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung ;

Halaman 15 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Bahwa Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria menyatakan :

Memutuskan :

Dengan mencabut :

1. Agrarische Wet (S. 1870-55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de staatsinrichting van Nederlands Indie" (S.1925-447) dan ketentuan dalam ayat - ayat lainnya dari pasal itu ;
2. a. Domeinverklaring "tersebut dalam pasal 1" Agrarisch Besluit" (S.1870-118) ;
b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam S 1875-119a ;
c. Domeinverklaring untuk Sumatera "tersebut dalam pasal 1 dari S.1874-94f ;
d. "Domeinverklaring untuk Kresidenan Manado" tersebut dalam pasal 1 dari S.1877-55 ;
e. Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling Van borneo tersebut dalam pasal 1 dari S.1888-58 ;
3. Koninklijke Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (S.1872-117) dan peraturan pelaksanaannya ;
4. Buku II Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Indonesia, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan - ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada mulainya berlakunya undang - undang ini ;

Dapat diketahui bahwa Undang - Undang Pokok Agraria mencabut sampai ke akar - akarnya seluruh ketentuan mengenai hukum agraria, yang dalam hal ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalam bumi, yang berlaku dan dikeluarkan selama masa penjajahan Belanda. Bahkan dengan diundangkannya dan diberlakukannya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah, praktis ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam buku II Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, sepanjang mengenai tanah dan benda - benda yang berkaitan dengan tanah menjadi tidak berlaku lagi ;

Halaman 16 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan penjelasan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria :

- (1) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 jo. Pasal 21 ayat 1 hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat 2). Orang - orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan - badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan - badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan - badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak - hak lainnya, asal saja ada jaminan - jaminan yang cukup bagi keperluan - keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41. Dengan demikian maka dapat dicegah usaha - usaha yang bermaksud menghindari ketentuan - ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai hak milik (pasal 17) ;

Bahwa berdasarkan hukum pada masa Hindia Belanda warga Tionghoa (China) mempunyai kewarganegaraan ganda, begitu pula berdasarkan Perjanjian Kewarganegaraan Ganda Indonesia - Tiongkok adalah Perjanjian bilateral antara Republik Rakyat Tiongkok dan Republik Indonesia tentang Kewarganegaraan Ganda warga Tionghoa Indonesia. Perjanjian ini ditandatangani oleh Zhou Enlai, Perdana Menteri dan Menteri Luar Negeri Tiongkok, dan Sunario, Menteri Luar Negeri Indonesia, pada tanggal 22 April 1955 semasa Konfrensi Asia - Afrika di Bandung. Pasca ratifikasi oleh kedua belah pihak, perjanjian ini diberlakukan tanggal 20 Januari 1960 setelah bertukar dokumen ratifikasi di Beijing. Nama resmi perjanjian ini adalah Persetujuan Perjanjian antara Republik Indonesia dan Republik Rakyat Tiongkok mengenai soal Dwi Kewarganegaraan ;

Bahwa berdasarkan ayat (1) Pasal 55 UUPA menyatakan :

- (1) Hak - hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak - hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun ;

Halaman 17 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Sesuai dengan prinsip nasionalitas dan hak - hak agrarian di Indonesia maka apa yang diatur dalam ayat 1 ini adalah bertentangan maka sebenarnya tidak mungkin orang asing mempunyai hak atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna usaha ataupun hak guna bangunan. Departemen Agraria dengan surat Nomor unda 1/7/39 menyatakan bahwa tanggal kewarganegaraan, Warga Negara Indonesia itu dilihat pada tanggal 24 September 1960 sudah mempunyai kewarganegaraan Indonesia tunggal maka hak eigendommenya dikonversi menjadi hak milik, dan jika kewarganegaraannya itu sesudah tanggal 24 September 1960 maka hak eigendommenya dikonversi menjadi hak guna bangunan ;

Bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikan atas tanah pada Pasar / Pajak Horas berdasarkan soerat penjerahan haq tanah (Acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 192/153 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan soerat penjerahan haq tanah (Acte van afstand van erpachrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m², padahal Penggugat tidak pernah menyatakan bahwa GOH A TONG alias GOH BUN TONG yang merupakan etnis China / Tiongkok telah berkewarganegaraan tunggal sebagai Warga Negara Indonesia pada 24 September 1960 ;

Bahwa Penggugat / tidak pernah mendaftarkan hak atas tanah berupa hak barat (hak atas tanah yang dikeluarkan pada zaman Hindia Belanda) kepada Instansi yang berwenang mengeluarkan / menerbitkan konversi setelah berlakunya Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 diundangkan. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agama Nomor 2 Tahun 1960 tentang pelaksanaan beberapa ketentuan Undang - Undang Pokok Agraria ;

Pasal 2 :

- (1) Orang - orang Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom didalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam peraturan ini disingkat KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu ;
- (2) Bagi orang - orang Warga Negara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraannya itu harus dibuktikan

Halaman 18 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang - Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang Warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, maka Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang - undangan sehingga Penggugat tidak dapat memiliki hak atas tanah pada objek sengketa ;

7. Bahwa Petitum Penggugat pada poin 8 dan poin 9 patut ditolak dan dikesampingkan, bahwa pengertian eigendom dan erfpacht dapat dijelaskan sebagai berikut :

Hak Eigendom :

Pengaturan mengenai Hak Eigendom terdapat pada pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi :

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang - undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak - hak orang lain ; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan - ketentuan perundang - undangan. Hak Eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Barat.3 [2]

Hak Erfpacht :

Menurut Pasal 720 KUH Perdata, Hak Erfpacht merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain.4 [3] Pemegang Hak Erfpacht boleh menggunakan kewenangan yang terkandung dalam Hak Eigendom atas tanah.5 [4]

Pasal 720 KUH Perdata berbunyi :

Hak guna usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti

Halaman 19 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan. Alas hak lahirnya hak guna usaha harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620 ;

Jadi Hak Erfpacht merupakan Hak Guna Usaha atau hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya tanah kepunyaan pihak lain ;

8. Bahwa Petitum Penggugat pada poin 12 patut ditolak dan dikesampingkan, bahwa berdasarkan ketentuan - ketentuan konversi Pasal 1 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, setiap orang yang memiliki hak eigendom, erfpacht dan postal diberikan waktu selama 20 tahun untuk melakukan konversi, dan berdasarkan pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dinyatakan :

(1) Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak barat jangka waktunya akan berakhir selambat - lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara ;

Pada Pasal 2 dinyatakan :

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah / bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya kecuali apabila tanah - tanah tersebut diperlukan untuk proyek - proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;

Bahwa seandainya pun Penggugat benar memiliki hak atas tanah berdasarkan acte afstand van erfpachtrecht, namaun sesuai hukum yang berlaku dinegara Republik Indonesia, maka hak atas tanah tersebut harus dikonversi paling lama 20 (dua puluh tahun) sejak diterbitkannya Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, namun Penggugat sampai dengan diajukannya gugatan ini kepengadilan Negeri Pematangsiantar tidak pernah melakukan konversi atas tanah dimaksud kepada instansi yang ditunjuk atau ke instansi pertanahan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang - undangan ;

Bahwa Penggugat maupun Keluarga Penggugat yaitu GOH A TONG alias GOH BUN TONG tidak menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa dan telah melepaskan haknya dengan tidak melakukan

Halaman 20 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



konversi atas tanah hak barat paling lama 24 September 1980 sesuai peraturan perundang - undangan ;

9. Bahwa Petitum Penggugat pada poin 14 dan 15 patut untuk ditolak dikesampingkan, bahwa setiap orang yang memiliki dan / atau menguasai tanah berkewajiban untuk mendaftarkan dan menguasai tanah secara fisik dan hukum, bahwa Penggugat telah melepaskan haknya atas tanah sebagaimana dimaksud dalam soerat penjerahan haq tanah (acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama Goh A Tong alias Goh Bun Tong seluas 1200 m² dan soerat penjerahan haq tanah (acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama Goh A Tong alias Goh Bun Tong seluas 1400 m², dikarenakan Penggugat tidak menduduki, tidak menguasai, tidak mengusahai tanah tersebut dan tidak melakukan konversi atas hak - hak barat sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 ;
10. Bahwa terhadap Petitum Penggugat pada poin 16 patut untuk dikesampingkan, bahwa Tergugat telah menindaklanjuti surat Penggugat tertanggal 14 Agustus 2006 hal Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis tanah yang diuraikan dalam soerat Penjerahan haq tanah (acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 83/136 dan Nomor 192/153 masing - masing tertanggal 22 November 1913 a.n. GOH A TONG (GOH BUN TONG), dengan menyurati Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar dengan surat Nomor 590/6932/Pem/IX/2006 tanggal 26 September 2006 perihal Mohon informasi data fisik dan data yuridis tanah yang diuraikan dalam surat penyerahan hak tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachrecht) Nomor 83/136 dan Nomor 192/153 a.n. GOH A TONG (GOH BUN TONG) ;

Bahwa berdasarkan surat Tergugat Nomor 590/6932/Pem/IX/2006 tanggal 26 September 2006 Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar telah menyurati Tergugat I dengan surat Nomor 500-821/10/2006 tanggal 13 Oktober 2006 perihal Mohon Informasi data fisik dan Data yuridis tanah yang diuraikan dalam surat penyerahan hak tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachrecht) Nomor 83/136 dan Nomor 192/153 an. GOH A TONG (GOH BUN TONG) ;

Berdasarkan surat tersebut telah nyata bahwa tanah yang dimaksud statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan

Halaman 21 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Penggugat sesuai dengan suratnya tanggal 14-8-2006, yang menyatakan sebagai ahli waris dari GOH A TONG (GOH BUN TONG), setelah diteliti alas hak yang dilampirkan ternyata tidak dapat menunjukkan secara pasti lokasi tanah yang diklaim ;

Bahwa keluarga Penggugat yaitu GOH A TONG (GOH BUN TONG) yang awalnya sebagai pemilik tanah telah melepaskan haknya dengan tidak mengusahakan atau menggarap sendiri tanah / bangunan dan tidak melakukan konversi atas hak barat menjadi hak - hak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang - undangan paling lama tanggal 24 September 1980 dengan melakukan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan, bahkan GOH A TONG (GOH BUN TONG) telah berpindah / bermukim di Kota Tebing Tinggi sampai akhir hayatnya sehingga tidak pernah menguasai / mengusahai tanah tersebut ;

11. Bahwa Petitum Penggugat pada poin 17 dan 18 patut untuk ditolak dikesampingkan, soerat penjerahan haq tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachrecht) Nomor 192/153 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan soerat penjerahan haq tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m², merupakan surat yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan peraturan perundang - undangan yaitu :
 - a. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
 - b. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok - Pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak - hak barat ;
 - c. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Sk 12/Ka/1963 tentang konversi hak opstal dan Erfpacth di atas tanah eigendom kotapraja ;
 - d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan - ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak - hak barat ;
12. Bahwa Petitum Penggugat pada poin 19 patut ditolak dan dikesampingkan, bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat atas kepemilikan, penguasaan, pengusahaan Tergugat I atas objek sengketa dan seluruh tanah dan bangunan Pasar

Halaman 22 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Horas. Kepemilikan, penguasaan dan pengusahaan oleh Tergugat I dimulai sejak Indonesia Merdeka dan dipergunakan untuk kepentingan umum dalam rangka pusat perdagangan dan jasa bagi Kota Pematangsiantar dan Kabupaten / Kota disekitarnya, bahwa Penggugat telah mengada-ada menyatakan memiliki hak atas sebagian tanah Pasar Horas tanpa bisa menunjukkan lokasi tanahnya dan apabila apa yang dinyatakan Penggugat benar bahwa Penggugat memiliki hak atas sebagian tanah pada Pasar Horas berdasarkan soerat penjerahan haq tanah (Acte Van afstand van erfpachrecht) Nomor 192/153 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan soerat penjerahan haq tanah (Acte Van Afstand van Erfpachrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m², maka surat tersebut juga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, karena peraturan telah mengatur bahwa terhadap hak - hak barat atas tanah harus dikonversi paling lama 24 September 1980 ;

13. Petitum Penggugat pada poin 21 patut ditolak dan dikesampingkan, bahwa penguasaan / kepemilikan Tergugat I atas tanah dan bangunan Pasar Horas didasarkan pada peraturan perundang - undangan yang berlaku yaitu Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Sk 12/Ka/1963 tentang konversi hak opstal dan erfpachth diatas tanah eigendom Kotapraja, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok - Pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak - hak barat, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang ketentuan - ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak - hak barat ;

Bahwa pernyataan Penggugat yang mengalami kerugian materil sebesar (18.751.540.000,- + 42.721.722.000,-) = Rp 61. 473.262.000,- (enam puluh satu milyar empat ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus enam puluh dua ribu) adalah bersifat mengada - ada dan tidak berdasar dan patut untuk ditolak ;

Bahwa pernyataan Penggugat mengalami kerugian immateril sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) adalah mengada - ada dan tidak berdasar dan patut untuk ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa tidak beralasan hukum Penggugat untuk melakukan pengosongan objek perkara dan meletakkan sita jaminan (conservatoire beslag) atas Aset milik Tergugat I, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka sita jaminan yang diminta oleh Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak ;
15. Bahwa terhadap permohonan pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.0000,- (lima puluh ribu rupiah) dan permohonan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij vorraad) adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak ;
16. Bahwa kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa atas kompleks Pasar Horas di Kota Pematangsiantar didasarkan pada Peraturan Perundang - undangan, dan dimiliki, dikuasai dan diusahai secara terus menerus tanpa pernah terputus sejak Indonesia Merdeka, sehingga sah secara hukum dan peraturan perundang - undangan, sedangkan klaim penggugat atas sebagian tanah Komplek Pasar Horas tidak jelas dimana letak objeknya dan alas hak yang diajukan oleh Penggugat berupa Soerat Penjerahan Haq Tanah (acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 193/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m², dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m², yang merupakan hak - hak barat sudah tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhitung tanggal 24 September 1980 berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria ;
Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak - Hak Barat Pada Pasal 1 (1) dinyatakan "tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat jangka waktunya akan berakhir selambat - lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara", sehingga Penggugat selaku Pemerintah Daerah berhak atas tanah tersebut yang telah dikuasai dan diusahai sejak Indonesia Merdeka ;

Halaman 24 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut, maka seluruh gugatan Penggugat tidak berdasar dan patut untuk ditolak ;

Bahwa berdasarkan alasan - alasan tersebut maka Tergugat I memohon agar Pengadilan Negeri Pematangsiantar / Majelis Hakim Persidangan perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2018/PN-PMS menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard) serta memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
2. Menyatakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat ;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum :
 - a. Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachrecht) Nomor 192/153 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² ;
 - b. Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² ;
4. Menyatakan menolak sita jaminan dalam perkara ini ;
5. Menolak tuntutan Penggugat atas seluruh pembayaran yang diminta oleh Penggugat kepada Tergugat I ;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Membaca, jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada persidangan tanggal 17 Juli 2018, yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah masing - masing mengajukan permohonan hak atas tanah objek yang sama yaitu tanah objek perkara aquo kepada Turut Tergugat. Bahwa atas tanah objek perkara aquo belum ada diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Turut Tergugat. Bahwa bidang - bidang tanah tanah objek terperkara tercatat dalam buku daftar

Halaman 25 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



bekas hak barat di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar (Turut Tergugat) ;

2. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menunggu adanya kepastian hukum mengenai tanah objek perkara aquo dengan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;
3. Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat tanggal 26 April 2018 yang terdaftar dalam perkara Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms tanggal 26 April 2018 mendasarkan gugatannya pada Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) Nomor 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) Nomor 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² yang secara hukum harus dinilai sebagai berikut :

Menurut Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) Diktum Kedua Pasal I, III dan V hak - hak atas tanah asal konversi Hak Barat akan berakhir masa berlakunya selambat - lambatnya tanggal 24 September 1980 dan setelah tenggang waktu tersebut berakhir menjadi tanah yang langsung dikuasai negara ;

Untuk mengatur akibat - akibat hukum dari ketentuan tersebut dan menentukan hubungan hukum serta penggunaan peruntukannya lebih lanjut dari tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjut atas Keputusan Presiden (Kepres) tersebut telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak - Hak Barat ;

Yang dimaksud tanah hak barat adalah tanah bekas milik orang asing, dalam hal ini Belanda dan Timur Asing seperti Cina dan Arab. Bentuknya bermacam - macam seperti perkebunan, tanah dan bangunannya atau tanah kosong saja ;

Adapun yang menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan konversi hak atas tanah adalah bagian kedua UUPA tentang ketentuan - ketentuan

Halaman 26 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



konversi yang terdiri atas sembilan pasal yang mengatur tiga jenis konversi, yaitu :

- Konversi hak atas tanah yang bersumber dari hak - hak Indonesia ;
- Konversi hak atas tanah bekas Swapraja, dan ;
- Konversi hak atas tanah yang berasal dari hak - hak barat ;

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan ;

Disatu sisi berlaku hukum - hukum tanah hak kolonial belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa, misalnya tanah hak eigendom, hak opstall, hak erfpacht dan lain - lainnya ;

Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat, misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lainnya ;

Tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama dibidang pertanahan. Maka berakhirlah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini sekaligus mencabut hukum agraria yang berlaku pada zaman penjajahan antara lain yaitu Agrarische Wet (Stb. 1870 Nomor 55), Agrarische Besluit dan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata khususnya Buku II tentang Kebendaan, salah satunya yang mengatur tentang masalah hak atas tanah ;

Konversi bekas hak - hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi azas unifikasi hukum melalui Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960. Tujuan pendaftaran konversi

Halaman 27 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;

Dalam pelaksanaan konversi tersebut ada beberapa prinsip, yaitu :

- a. Prinsip Nasionalitas Dalam Pasal 9 UUPA, secara jelas menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Badan - Badan Hukum Indonesia juga mempunyai hak - hak atas tanah, tetapi untuk mempunyai hak milik hanya badan - badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, antara lain : Bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan - perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang - Undang Nomor 79 tahun 1963, badan - badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar pendapat Menteri Agama dan badan - badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau mendengar Menteri Sosial ;
- b. Pengakuan hak - hak tanah terdahulu ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atas masalah hak - hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak - hak yang pernah tunduk kepada hukum barat maupun hukum adat yang kesemuanya akan masuk melalui lembaga konversi kedalam sistem dari UUPA ;
- c. Penyesuaian pada ketentuan konversi sesuai dengan pasal 2 dari ketentuan Konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari Edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak - hak atas tanah yang pernah tunduk kepada hukum barat dan hukum adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA ;
- d. Status quo hak - hak tanah terdahulu dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak - hak baru atas tanah - tanah yang akan tunduk kepada hukum barat. Setelah diseleksi menurut ketentuan - ketentuan konversi Undang - Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak - hak atas tanah bekas hak barat dapat menjadi :

Halaman 28 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah Negara karena terkena ketentuan azas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang - Undang Pokok Agraria ;
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;

Menurut A.P. Parlindungan, konversi hak - hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak - hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem UUPA ;

Dalam UUPA terdapat 3 (tiga) jenis konversi : - Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak barat, - Konversi hak atas tanah berasal dari hak Indonesia, - Konversi hak atas tanah berasal dari tanah bekas Swapraja ;

Khusus konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat terdapat 3 (tiga) hak yang dikonversi kedalam UUPA, yaitu : Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstall. Apabila kita cermati arti konversi diatas, bahwa ada suatu peralihan atau perubahan dari hak tanah tertentu kepada hak tanah yang lain, yaitu perubahan hak lama yang secara yuridis adalah hak-hak sebelum adanya UUPA menjadi hak - hak baru atas tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan UUPA, khususnya sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Berikut ini akan diuraikan landasan hukum konversi terhadap hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat, sebagaimana diuraikan dalam ketentuan konversi UUPA seperti : (1) Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21, (2) Hak Eigendom kepunyaan pemerintah asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat 1, yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas, (3) Hak Eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan - badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah

Halaman 29 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat 2 sejak mulai berlakunya undang - undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun, (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya undang - undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang membenani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut diatas, tetapi selama - lamanya 20 tahun, (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat 3 pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, (6) Hak - hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetapi membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan ayat (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut undang - undang ini ;

Pasal III : (1) Hak Erfpacht untuk perusahaan perkebunan besar yang ada pada mulai berlakunya undang - undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat 1 yang akan berlangsung selama sisa waktu erfpacht tersebut, tetapi selama - lamanya 20 tahun (2) Hak Erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya undang - undang ini, sejak saat tersebut hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan - ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria ;

Pasal V : Hak Opstall dan hak Erfpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya undang - undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstall dan erfpacht tersebut, tetapi selama - lamanya ;

Pasal VIII : (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut dalam pasal I ayat 3 dan 4, pasal II ayat 2 dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat 2. (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pasal II ayat 2, pasal III ayat 1 dan 2 dan pasal IV ayat 1 berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat 2. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan mengenai penggolongan konversi hak atas tanah yang bersumber dari



hak barat sebagai berikut : 1) Hak - hak yang dikonversi menjadi hak milik meliputi : hak eigendom atas tanah (pasal I ayat 1). 2) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna usaha meliputi : a. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar (pasal III ayat 1), b. Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar (pasal IV ayat 1), 3) Hak - hak yang dikonversi menjadi hak guna bangunan meliputi : a. Hak eigendom kepunyaan orang / badan hukum asing (pasal I ayat 3), b. Hak opstall atau hak erfpacht yang membebani hak eigendom (pasal 1 ayat 4), c. Hak opstall atau hak erfpacht untuk perumahan (pasal V), 4). Hak - hak yang dikonversi menjadi hak pakai meliputi : hak eigendom kepunyaan pemerintahan negara asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan (pasal I ayat 2). Hak - hak yang setelah dikonversi menjadi hapus meliputi : hak erfpacht untuk pertanian kecil (pasal III ayat 2) ;

Berkaitan dengan pelaksanaan konversi hak atas tanah, khususnya yang berasal dari hak barat sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah menjadi dasar bagi terselenggaranya konversi, karena konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tetapi harus dimohonkan dan didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota). Konsekuensi dari berlakunya ketentuan konversi (UUPA) mengharuskan semua bukti kepemilikan sebelum berlakunya UUPA harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan konversi yang diatur dalam UUPA. Cara mengubah status hak atas tanah tersebut yaitu dengan mendaftarkan tanah tersebut untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, yaitu sertifikat hak atas tanah, dengan catatan hal itu dilakukan sebelum jangka waktu yang ditetapkan yakni sampai 24 September 1980, jika permohonan atau pendaftaran hak atas tanah tidak dilakukan maka hak atas tanah akan dikuasai langsung negara ;

Berdasarkan pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijaksanaan dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, menyebutkan : *"Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah / bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah - tanah tersebut dipergunakan untuk*



proyek - proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum”;

Berdasarkan pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, menyebutkan : *“Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir” ;*

Berdasarkan pasal 18 Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, menyebutkan : *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak - hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang - undang” ;*

Berdasarkan pasal 1 butir 2 Undang - Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan : *“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak” ;*

Berdasarkan pasal 10 Undang - Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan : *Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :*

- a. pertahanan dan keamanan nasional ;*
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api ;*
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya ;*
- d. pelabuhan, bandar udara dan terminal ;*
- e. infrastruktur minyak, gas dan panas bumi ;*
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik ;*
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah ;*
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah ;*
- i. rumah sakit pemerintah / pemerintah daerah ;*
- j. fasilitas keselamatan umum ;*
- k. tempat pemakaman umum pemerintah / pemerintah daerah ;*

Halaman 32 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



- l. fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik ;*
- m. cagar alam dan cagar budaya ;*
- n. kantor pemerintah / pemerintah daerah / desa ;*
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan / atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa ;*
- p. prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah / pemerintah daerah ;*
- q. prasarana olahraga pemerintah / pemerintah daerah, dan ;*
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum ;*

Pasal 11 Undang - Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan :

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah ;
- (2) Dalam hal instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara ;

Berdasarkan pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan :

- (1) Ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah ;
- (2) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk ;
- (2a) Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 72 ayat (1) ;



- (3) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak ;
- (4) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah ;

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) dalam perkara aqyo adalah hak erfpacht untuk perumahan (pasal V UUPA) yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, bukan hak eigendom atas tanah yang dikonversi menjadi hak milik (pasal I ayat 1 UUPA) ;
2. Berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) Diktum Kedua Pasal I, III dan V jo. Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak - Hak Barat, maka hak - hak atas tanah asal konversi hak Barat akan berakhir masa berlakunya selambat - lambatnya tanggal 24 September 1980 dan setelah tenggang waktu tersebut berakhir menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara (bukan tanah milik negara) ;
3. Berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria jo. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka hak prioritas untuk mendapatkan suatu hak baik Hak Milik atau Hak Guna Bangunan adalah pemilik yang mempunyai surat - surat kepemilikannya, kecuali tanahnya dipergunakan untuk proyek - proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;
4. Berdasarkan pasal 2 dan pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka hak prioritas

Halaman 34 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



terhadap tanah terperkara adalah Tergugat I atau Tergugat II, maka terhadap kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi karena tanahnya dipergunakan untuk proyek - proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;

5. Berdasarkan pasal 18 Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, menyebutkan : *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak - hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang - undang”* ;
6. Berdasarkan pasal 1 butir 2, pasal 10, pasal 11 Undang - Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jo. Pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan : *“pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara aquo adalah pasar umum) oleh pemerintah atau instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”* ;
4. Bahwa petitum 7 pada halaman 10 dalam surat gugatan Penggugat yaitu : *“Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah objek sengketa sesuai dengan jenis hak - hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan pasal 16 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 keatas nama Penggugat dan mencatatkannya dalam buku daftar tanah yang ditentukan untuk itu”*, adalah Patut Ditolak, karena Pengadilan Negeri Pematangsiantar tidak berwenang memerintahkan perbuatan administrasi tersebut, tetapi Penggugat yang harus mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Turut Tergugat sebagaimana dimaksud Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960, jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Halaman 35 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan jo. Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional ;

Bahwa terhadap tanah perkara aquo ternyata Tergugat I dan Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah terhadap objek-objek bidang tanah yang sama. Bahwa atas tanah objek perkara aquo belum ada diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Turut Tergugat. Dalam hal ini Turut Tergugat menunggu putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan akan mematuinya ;

5. Bahwa Penggugat harus membuktikan mengenai sebagai berkewarganegaraan Indonesia terhadap tanah perkara agar dapat membuktikan untuk memastikan status hukumnya mengenai tanah perkara ;
6. Bahwa prinsipnya Turut Tergugat akan mematuhi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara aquo ;

Membaca, gugatan pihak Pembanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding II semula Tergugat II tidak ada mengajukan jawaban secara tertulis dan mengajukan jawaban secara lisan dipersidangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terbanding II semula Tergugat II mendapatkan objek perkara tersebut dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II adalah sebagai pengelola dan sebagai pemilik objek perkara adalah Terbanding I semula Tergugat I ;

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms tanggal 20 Desember 2018 amarnya sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp.2.681.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 22/Pdt.BD//2018/PN Pms yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Desember 2018, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan

Halaman 36 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



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

Negeri Pematang Siantar, tanggal 20 Desember 2018 Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN Pms, yang menerangkan bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan dengan sah kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Januari 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2019 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 18 Januari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 18 Januari 2019, memori banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Januari 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Januari 2019 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 Januari 2019;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Januari 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 29 Januari 2019, kontra memori banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dengan mohon bantuan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Januari 2019;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 4 Februari 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 4 Februari 2019, kontra memori banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dengan mohon bantuan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Februari 2019;

Membaca Risalah Pemberitahuan Kesempatan Membaca Berkas (inzage) Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms, masing - masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dengan mohon bantuan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Januari 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Februari 2019, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Februari 2019 dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Januari 2019 untuk memeriksa, membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan

Halaman 37 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 18 Januari 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siantar pada tanggal 18 Januari 2019, pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi mengadili perkara ini dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

-- Bahwa Pembanding dengan tegas tetap menolak dan membantah seluruh dalil jawaban Terbanding I dan Terbanding II, dan Turut Tergugat *a quo* terkecuali apa yang diakui secara tegas oleh Pembanding;

-- Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menyatakan :

"Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum";

Oleh karenanya peradilan *tingkat banding*, khususnya Pengadilan Tinggi Medan mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya;

-- Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 39 K/Sip/1973, yang menyatakan:

"undang-undang tidak menentukan batas waktu penyampaian memori banding, sehubungan dengan itu, memori banding dapat diajukan selama pengadilan tinggi dalam tingkat banding belum memutus perkara tersebut".

Bahwa Pembanding merasa sangat keberatan dan menolak dengan tegas putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tersebut dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam memori banding dibawah ini :



A. Keberatan Terhadap Pertimbangan Judex Factie Tentang Pembanding (dahulu Penggugat) Telah Lewat Waktu (Daluarsa) Dalam Menuntut Objek Perkara A Quo

1. Bahwa salah dan keliru serta tidak tepat pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama pada halaman 72 paragraf terakhir yang menyebutkan: *"Menimbang ...dst, bahwa menduduki tanah dalam waktu yang lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum...dst."*;
2. Bahwa selanjutnya *Judex Factie* tingkat pertama dalam perimbangannya pada halaman 73 paragraf pertama menyebutkan: *"Menimbang...dst, bahwa siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah..., memperoleh hak milik, dengan jalan daluarsa...dst."*;
3. Bahwa lepasnya hak karena **daluarsa harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah** (Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II), **pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri**, dan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN Pms, tanggal 18 Desember 2018 yang mempergunakan alat hukum pelepasan hak **tanpa semau/keinginan dari pihak Tergugat** adalah melanggar tata tertib dalam hukum acara (*proses orde*), maka putusannya yang berdasar pelepasan hak itu harus dibatalkan;
4. Bahwa Oleh karena itu terdapat **suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan putusan tersebut bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang** pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN Pms tanggal 18 Desember 2018 yang telah memberikan **pertimbangan "pelepasan hak" dan "daluarsa"** seakan-akan merupakan lembaga yang serta merta (otomatis) untuk memperoleh hak, padahal hal itu merupakan **"upaya hukum" untuk memperoleh hak yang harus dikemukakan oleh pihak lawan** (Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II) **dalam jawaban pertama**;
5. Bahwa ternyata Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) **tidak pernah mengemukakan upaya hukum tersebut mengenai dalil "daluarsa"/lewat waktu (verjaring) maupun "pelepasan hak" (rechtsverwerking)** baik dalam awal/pemulaan persidangan maupun sepanjang pemeriksaan perkara *a quo* ini berlangsung;

Halaman 39 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



6. Bahwa kaidah hukumnya, menyebutkan dalam Buku "**Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**" oleh: Ny. Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oerip-kartawinata, SH., halaman 205 Penerbit Mandar/Maju Tahun 2005 Bandung, menyebutkan : "**Kadaluarsa adalah semacam upaya hukum, sehingga tentang adanya kadaluarsaan harus dikemukakan oleh pihak lawan dalam jawabannya. Apabila hal ini tidak dikemukakan, maka kadaluarsa itu tidak berlaku secara otomatis. Dengan lain perkataan Hakim "harus tinggal diam" dan ia tidak diperkenankan untuk "karena jabatan" menyatakan bahwa persoalan tersebut hak untuk menuntut telah daluarsa**".
7. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
 - a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 161/K/Sip/1958, menyatakan : "**penerapan pelepasan hak oleh pengadilan harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah**".
 - b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 November 1958 No 361/K/Sip/1958, menyatakan : "**Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat hukum pelepasan hak tanpa semau/keinginan dari pihak tergugat adalah melanggar tata tertib dalam hukum acara (proses orde), maka putusannya yang berdasar pelepasan hak itu harus dibatalkan**".
 - c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 329/K/Sip/1957 tanggal 24 September 1957, menyatakan : "**Di Tapanuli Selatan, apabila sebidang tanah yang diperoleh secara merimba, selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang berhak, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan dan tanah itu oleh kepala persekutuan kampung dapat diberikan kepada orang lain. Kalau yang berhak adalah orang yang belum dewasa dan mempunyai ibu, maka ibunya itulah tidak boleh membiarkan tanahnya tidak dikerjakan. Tetapi pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri**".
8. Bahwa Oleh karena itu terdapat **suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang** pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018, maka **putusan Judex Factie secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan telah beralasan hukum untuk dibatalkan;**

Halaman 40 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



9. Bahwa Pembanding (dahulu Penggugat) menuntut/menggugat **tanah milik harta warisan orangtua (P-11 dan P-19)** yang didasarkan pada Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 M2 (P-1) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 M2 (P-2), yang dikuasai Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) dan **telah berulang kali dimintakan untuk dikembalikan** oleh Pembanding (dahulu Penggugat) kepada Terbanding I (dahulu Tergugat I) **sebelum Penggugat mengajukan gugatan** dalam perkara *a quo* sebagaimana TERBUKTI berdasarkan Bukti P-9, P-10, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10 dan T.I-11, sehingga **LEWAT WAKTU TIDAK MERUPAKAN ALASAN HILANGNYA HAK** Pembanding (dahulu Penggugat) untuk **menuntut haknya yang berasal dari warisan orang tuanya**;
10. Bahwa Oleh karena itu terdapat **suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang** pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN Pms, tanggal 18 Desember 2018;
11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 522 K/Pdt/1990 tanggal 16 Maret 1992, menyatakan : "*Hak milik adat berdasarkan pasal VII Peraturan Konversi UUPA jo. Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria No. 2/1960 menjadi hak milik. **Tuntutan atas hak milik berdasarkan warisan tidak mengenal lampau waktu dan dalam hal ini juga tidak berlaku asas pelepasan hak.** Sertifikat tanah yang berasal dari distribusi yang melanggar ketentuan-ketentuan Landreform tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum".*
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 932 K/Sip/1971 tanggal 12 Januari 1972, menyatakan : "***Lewat waktu tidak merupakan alasan hilangnya hak para penggugat untuk menuntut haknya yang berasal dari warisan orang tuanya***".



- c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 7 K/Sip/1973 tgl. 27 Februari 1975, menyatakan : "***Tidak ada batas waktu daluarsa dalam menggugat harta warisan***".
 - d. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 457 K/Sip/1974, menyatakan : "***Lampau waktu saja tidak menyebabkan hapusnya sesuatu hak***".
 - e. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 September 1976 Nomor: 51 K/Sip/1975, menyebutkan : "***Lamanya menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak menggarap dari pada orang lain***".
12. Bahwa selanjutnya Sebagaimana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
- a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 707 K/Sip/1972 tanggal 4 Desember 1975, menyatakan: "***Diamnya Penggugat/Pemanding tidak dapat dijadikan dasar untuk pelepasan hak, tetapi harus disertai dengan tindakan-tindakan lain yang menyatakan adanya kehendak untuk melepaskan haknya itu***".
 - b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 51 K/Sip/1975 tanggal 6 September 1976, menyebutkan: "***Lamanya menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak menggarap dari pada orang lain***";
13. Bahwa pertimbangan hukum mengenai memutus hubungan hukum tanah obyek sengketa dengan pemiliknya dengan dalil lewat waktu adalah **merupakan** suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka putusan ***Judex Factie*** secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan;
14. Bahwa menurut hukum, Syarat *rechtsverwerking* adalah : Menduduki tanah yang semula hak orang lain dengan itikad baik, berlangsung sekian lama secara terus menerus tidak terputus, yang dalam waktu tersebut tidak ada komplain/ permintaan keluar atau menyerahkan atau teguran dalam bentuk apapun dari pihak yang semula berhak, lamanya waktu tersebut tidak ditentukan batasnya, namun melihat beberapa sifat dan keadaan pendudukan dan tanah yang bersangkutan serta hukum kebiasaan setempat.



[Lihat : 1. Prof. DR. Sudikno, 1998. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, halaman 106; 2. Prof. Mr. B. Ter Haar Bzn, 1958. *Beginzellen en Stelsel van Het Adatrecht*, Terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto, Penerbit Negara Pradnya Paramita, halaman 228-229; 3. Prof. R. Subekti, Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, halaman 91);

15. Bahwa *Judex Factie* dalam perkara *a quo* Pembanding (dahulu Penggugat) telah mengajukan **komplain/permintaan keluar atau menyerahkan atau teguran yang telah berulang kali dimintakan untuk dikembalikan** kepada Terbanding I (dahulu Tergugat I) berdasarkan berdasarkan Bukti **P-9, P-10, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10 dan T.I-11**, Oleh karena itu **putusan *Judex Factie* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan**;
16. Bahwa Mahkamah Konstitusi dalam putusannya Nomor 002/PUUI/2003 perihal Pengujian Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, Putusan Nomor 058-059-060-063/PUU-III/2005 perihal Pengujian Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, telah menafsirkan pengertian kata **“dikuasai” tidak identik dengan kata “dimiliki”**;
17. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu dalam Pasal 28 H ayat (4) yang berbunyi, *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”*.
18. Bahwa dengan demikian secara hukum, penguasaan oleh dikuasai Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) adalah bukan menjadi milik dari Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II), tetapi merupakan milik pribadi Pembanding (dahulu Penggugat). Oleh karena itu Pembanding (dahulu Penggugat) berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun juga;
19. Bahwa oleh karena *Judex Factie* telah salah dan keliru dalam memberikan putusan, maka sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum, Ketua Pengadilan Tinggi Medan dan/atau Majelis Hakim Tinggi yang Mulia membatalkan dan/atau memperbaiki isi putusan dalam perkara *a quo*.



B. Keberatan Perimbangan Judex Factie Tentang Bukti P-1 dan P-2 Bukan Merupakan Bukti Yang Sempurna dan Tidak Sah Dipergunakan Sebagai Alat Bukti Tertulis

1. Bahwa salah dan keliru serta tidak tepat pertimbangan *judex factie* pada halaman 72 yang menyebutkan: “Menimbang, bahwa berhubung bukti P-1 dan P-2...dst, ternyata menurut hukum pembuktian dinilai tidak sempurna sebagai surat bukti dan tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tertulis...dst”;
2. Bahwa apabila dilihat Bukti P-1 dan P-2 merupakan Akta, dimana yang dimaksud dengan akta adalah “surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.” Berdasarkan pengertian tersebut ada empat unsur yang tercantum di dalamnya, yaitu:
 - a. Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum;
 - b. isinya pernyataan resmi menyatakan bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak;
 - c. dibuat menurut peraturan yang berlaku artinya bahwa akta yang dibuat dimuka pejabat atau dibuat oleh para pihak selalu didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - d. disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat yang berwenang artinya bahwa akta yang dibuat itu, terutama akta di bawah tangan disaksikan dan dinyatakan benar atau asli oleh notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu;
3. Bahwa selain itu Bukti P-1 dan P-2 dalam hukum acara perdata disebut sebagai **Akta Autentik**, dimana yang dimaksud dengan akta autentik adalah “akta yang dibuat dengan beberapa formalitas tertentu, dihadapan seorang notaris, walikota, panitera, atau pejabat yang memenuhi syarat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan”. Dalam definisi ini, akta autentik dikonstruksikan dari segi bentuk akta dan pejabat yang membuatnya.
4. Bahwa Dalam Pasal 1868 KUH Perdata telah ditentukan pengertian akta autentik. Akta autentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”;



5. Bahwa Salim HS, dkk, dalam bukunya “Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 29 mengemukakan pengertian **akta sebagai suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum;**
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Bukti P-1 dan P-2 telah memenuhi persyaratan sebagai suatu akta karena :
 - a. Dibuat dalam bentuk tertentu/tertulis;
 - b. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu,
 - c. Tempat dibuatnya akta,
 - d. dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum
7. Bahwa dengan demikian, *Judex Factie* telah nyata salah dan keliru dalam menyatakan Bukti P-1 dan P-2 tidak sah sebagai alat bukti tertulis, karena syarat-syarat dalam penerbitan bukti tersebut telah memenuhi peraturan dan kaedah hukum yang berlaku;
8. Bahwa selain itu dalam persidangan Pembanding (dahulu Penggugat) **mampu menunjukkan Surat Asli dari Bukti P-1 dan P-2** yang merupakan syarat sah sebagai suatu alat bukti, hal ini sebagaimana dimaksud dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dengan tegas menyatakan :
 - ***Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.*** (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985)
“Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata) (Mahkamah Agung dalam Putusannya No.: 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998).
 - Putusan MA No.3609 K/Pdt/1985 dan Putusan MA No.112 K/Pdt/1996 : ***Dinyatakan bahwa surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan.***
 - Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 357 K/Pdt/1984 tanggal 15-6-1985 ***yang menolak surat fotocopy sebagai alat bukti.***



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 701 K/Sip/1974, tanggal 1 April 1976, menyebutkan : ***“Karena Judex facti mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, Judex facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”***.
- 9. Bahwa Yamin Lubis dalam bukunya “Hukum Pendaftaran Tanah”, Penerbit Mandar Maju, Bandung 2008, halaman 225 menyatakan ***“bahwa tanah yang berstatus eigendom masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik. Proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk eigendom) dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonvers”***;
- 10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan dan pemeriksaan setempat, Pembanding (dahulu Penggugat) tanpa ragu dapat menunjukkan batas-batas dan luas tanah dari objek sengketa berdasarkan derajat dan/atau titik koordinat batas-batas dan luas tanah yang tercantum dalam Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 (vide. Bukti P-1 dan P-2), serta sampai saat ini Turut Terbanding (dahulu Turut Tergugat) menyatakan diatas objek perkara *a quo* tidak pernah diterbitkan hak baru atau belum beralih ke atas nama orang lain;
- 11. Bahwa dengan demikian secara hukum Bukti P-1 dan P-2 masih sah dan sempurna sebagai alat bukti tertulis karena sampai saat ini diatas tanah bekas hak barat tersebut (vide. Bukti P-1 dan P-2) belum pernah beralih ke atas nama orang lain, sehingga sudah seharusnya *judex factie* menyatakan Bukti P-1 dan P-2 adalah sah serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- 12. Bahwa berdasarkan keterangan Ahli yang dihadirkan oleh Pembanding (ic. Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum.) pada halaman 45 garis kedua, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

Halaman 46 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



*"Bahwa terhadap pengalihan hak atas tanah harus dilihat jenis erfpachtnya sebagaimana bukti P-1, yaitu dalam Pasal 60 dipertegas dalam Pasal 76 huruf M yaitu Pasal 2, 6, 7 konversi yaitu hak-hak atas tanah atau milik dalam Pasal 20 ayat (1) hak milik, terhadap hak erfpacht dalam pelaksanaan erfpachtsrecht hal ini boleh dipakai menurut konversi, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1967 sebagai peraturan pelaksanaan peraturan pemerintah itu sebagai bentuk lain pembuktian dalam Pasal 2, 6, 7 konversi, pada zaman Belanda tanah-tanah yang tidak dapat dibuktikan adalah tanah milik negara. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dalam hal ini merupakan bukti serah terima dan **Bukti P-1 adalah merupakan bukti jual beli, jadi menurut saksi erfpachtsrecht adalah merupakan suatu hak**";*

13. Bahwa adapun bunyi dari Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau*
- b. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau*
- c. *surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang ber-sangkutan, atau*
- d. *sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau*
- e. *surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau*



- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alashak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan PajakBumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. ***lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.***

14. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden R.I. Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (vide. Bukti P-23), pada Pasal 3 dengan tegas berbunyi: "**Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir**";

15. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (vide. Bukti P-28), dengan tegas berbunyi: "**Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I./Menteri Agraria yang menetapkan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang akan dipergunakan untuk kepentingan**



masyarakat”, **sehingga apabila suatu tanah belum ditetapkan oleh Menteri sebagai tanah terlantar, maka tanah tersebut masih bisa dimiliki oleh siapapun sepanjang dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah tersebut;**

16. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (vide. Bukti P-22) dengan tegas berbunyi “**pembebasan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang hak, dapat berupa uang, tanah, dan/atau fasilitas-fasilitas lain (vide. Pasal 6 ayat (2) huruf b)**”;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (vide. Bukti P-20) dengan tegas berbunyi : “**Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang**”;

18. Bahwa sehingga apabila Pemerintah ingin menggunakan tanah milik seseorang untuk kepentingan umum atau proyek pembangunan, maka **Pemerintah wajib memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah yang akan dibebaskan tersebut;**

19. Bahwa Pasal 43 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 dengan tegas berbunyi:

“**Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah harus disertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan**”.

“**Barang Milik Negara/Daerah berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan**”;

20. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan, Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah terhadap objek perkara *a quo* dalam bentuk Sertifikat dan hal ini juga dipertegas dalam jawaban dari Turut Terbanding (dahulu Turut Tergugat) yang menyatakan diatas tanah objek perkara *a quo* tidak pernah terbit suatu Sertipikat Hak atas Tanah apapun, dimana Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) belum pernah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat untuk objek perkara *a quo*;



21. Bahwa berdasarkan keterangan Ahli Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum., terhadap **tanah bekas Hak Barat dikuasai oleh Negara bukan dimiliki oleh Negara**, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD 1945, sehingga apabila ada seseorang yang mengklaim suatu objek tanah yang dikuasai oleh Negara, maka **Negara wajib memberikan hak atas tanah tersebut kepada orang yang berhak dan/atau memberikan ganti rugi**;

22. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah patut dan layak menurut hukum Pembanding (dahulu Penggugat) bermohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan/Majelis Hakim Tinggi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor: 38/Pdt.G/2018/PN Pms, tanggal 18 Desember 2018;

Berdasarkan seluruh argumentasi yuridis yang dikemukakan Pembanding (dahulu Penggugat) diatas, telah cukup alasan bagi Pembanding (dahulu Penggugat) mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mulia untuk membatalkan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, dan selanjutnya mohon kiranya berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar No. 38/Pdt.G/2018/PN Pms, tanggal 18 Desember 2018 yang dimohonkan banding.

Dan mengadili sendiri :

14. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;

15. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum mengikat tanah berdasarkan:

2.3. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Juliana Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Merdeka).
- Sebelah Timur berbatasan dengan Peking Straat (sekaang dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol).
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah No. 178.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah VII.

Halaman 50 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



2.4. Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah No. 134.
- Sebelah Timur berbatasan dengan No. 143.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan WILHELMINA Straat (sekarang dikenal sebagai Jalan Sutomo).
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah No. 141.

16. Menyatakan sah menurut hukum objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² adalah milik Penggugat/Pembanding;

17. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II yang telah menguasai objek sengketa tanpa hak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

18. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk memulihkan objek sengketa seperti sedia kala dengan biaya sendiri atau menyerahkan objek tanah seluas 1200 m² dan 1400 m² kepada Penggugat tanpa meminta ganti rugi dan tanpa syarat apapun;

19. Menghukum Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan/atau sekalian orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek perkara *a quo* kemudian mengembalikannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun;

20. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah objek sengketa sesuai dengan jenis Hak-Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ke atas nama Penggugat dan mencatatkannya dalam buku daftar tanah yang ditentukan untuk itu;

21. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar ganti kerugian uang kepada Penggugat/Pembanding, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

8.3. Kerugian Materiil



- a. Kerugian atas objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 m² yang terletak di Jalan Imam Bonjol yang dihitung berdasarkan NJOP setempat adalah sebesar **Rp. 42.721.722.000,-** (empat puluh dua miliar tujuh ratus dua puluh satu juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);
- b. Kerugian atas objek tanah berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 m² yang terletak di Jalan Merdeka/Sutomo yang dihitung berdasarkan NJOP setempat adalah sebesar **Rp.18.751.540.000,-** (delapan belas miliar tujuh ratus lima puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah);

8.4. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II tersebut, menyebabkan Penggugat/ Pemanding tidak dapat menikmati, menempati, mengelola tanah tersebut sampai saat ini yang seharusnya menjadi hak Penggugat, sehingga hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

Sehingga total keseluruhan yang wajib dibayar Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/ Terbanding II kepada Penggugat/Pemanding adalah sebesar Rp.42.721.722.000,- + Rp.18.751.540.000,- + Rp.3.000.000.000,- = **Rp.64.473.262.000,-** (enam puluh empat miliar empat ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus enam puluh dua ribu rupiah);

22. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya, jika Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II lalai memenuhi putusan dalam perkara ini;
23. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II dan/atau sekalian orang yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;
24. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;



25. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitoerbaar bij voorraad*)

26. Menghukum para Tergugat/Terbanding membayar seluruh ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini pada seluruh tingkat pengadilan;

-----"atau apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*)". -----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-PMS tanggal 18 Desember 2018 adalah **terdapat ketidak tertiban dalam beracara dan kurang cukup dipertimbangkan** (*niet voldoende gemotiveend*) serta merupakan Putusan yang **bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang**. Bahwa Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan perkara dengan menjatuhkan putusan negatif yang menyatakan "Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya" dengan **pertimbangan hukum** yang mempergunakan alat hukum "**pelepasan hak**" dan "**daluarsa**" **tanpa semau/keinginan dari pihak tergugat** adalah melanggar tata tertib dalam hukum acara (*proses orde*), maka **putusannya yang berdasar "pelepasan hak" dan "daluarsa" itu harus dibatalkan**. Oleh karena itu terdapat **suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan putusan tersebut bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang** pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018 yang telah memberikan pertimbangan "**pelepasan hak**" dan "**daluarsa**" seakan-akan merupakan lembaga yang serta merta (otomatis) untuk memperoleh hak, padahal hal itu merupakan "**upaya hukum**" untuk memperoleh hak yang harus dikemukakan oleh pihak lawan (Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II) dalam jawaban pertama.

Bahwa lepasnya hak karena **daluarsa harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah** (Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II), **pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri**.

Halaman 53 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Bahwa ternyata Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II **tidak pernah mengemukakan upaya hukum tersebut mengenai dalil "daluarsa" / lewat waktu (verjaring) maupun "pelepasan hak" (rechtsverwerking)** baik dalam awal / permulaan persidangan maupun sepanjang pemeriksaan perkara ini berlangsung.

Bahwa kaidah hukumnya, menyebutkan dalam Buku "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" oleh : Ny. Retnowulan Sutantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., hal. 205 Penerbit Mandar/ Maju Tahun 2005 Bandung, menyebutkan : "**Kadaluarsa adalah semacam upaya hukum, sehingga tentang adanya kadaluarsaan harus dikemukakan oleh pihak lawan dalam jawabannya. Apabila hal ini tidak dikemukakan, maka kadaluarsa itu tidak berlaku secara otomatis. Dengan lain perkataan Hakim "harus tinggal diam" dan ia tidak diperkenankan untuk "karena jabatan" menyatakan bahwa persoalan tersebut hak untuk menuntut telah daluarsa"**.

Sebagaimana juga menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 161/K/Sip/1958, menyatakan : "**penerapan pelepasan hak oleh pengadilan harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah"**.
- d. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 November 1958 No 361/K/Sip/1958, menyatakan : "**Pengadilan Tinggi yang mempergunakan alat hukum pelepasan hak tanpa semau/keinginan dari pihak tergugat adalah melanggar tata tertib dalam hukum acara (proses orde), maka putusannya yang berdasar pelepasan hak itu harus dibatalkan"**.
- e. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 329/K/Sip/1957 tanggal 24 September 1957, menyatakan : "**Di Tapanuli Selatan, apabila sebidang tanah yang diperoleh secara merimba, selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang berhak, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan dan tanah itu oleh kepala persekutuan kampung dapat diberikan kepada orang lain. Kalau yang berhak adalah orang yang belum dewasa dan mempunyai ibu, maka ibunya itulah tidak boleh membiarkan tanahnya tidak dikerjakan.**



Tetapi pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum tersebut atas prakarsa sendiri.

- f. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972, menyatakan : **“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara”**.

Oleh karena itu terdapat **suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang** pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018, maka **putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan**.

- 2) Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-PMS tanggal 18 Desember 2018 adalah merupakan Putusan yang **bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang sehingga terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya, putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan, dengan bukti-bukti hukum dan alasan-alasan hukum sebagai berikut :**

Bahwa **Lewat waktu tidak merupakan alasan hilangnya hak para penggugat untuk menuntut haknya yang berasal dari warisan orang tuanya. Tuntutan atas hak milik berdasarkan warisan tidak mengenal lampau waktu dan dalam hal ini juga tidak berlaku asas pelepasan hak.**

Bahwa Pemanding dahulu Penggugat menuntut / menggugat **tanah milik harta warisan orangtua (P-11)** yang mendasarkan dengan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 M2 (**P-1**) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 M2 (**P-2**), yang dikuasai Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II dan **telah berulang kali dimintakan untuk dikembalikan** oleh Pemanding dahulu Tergugat kepada Terbanding I

Halaman 55 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



dahulu Tergugat I **sebelum digugat** dalam perkara a quo sebagaimana TERBUKTI berdasarkan Bukti T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11, sehingga **lewat waktu tidak merupakan alasan hilangnya hak Pembanding/Penggugat untuk menuntut haknya yang berasal dari warisan orang tuanya**. Oleh karena itu terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN.Pms tanggal 18 Desember 2018.

Sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- g. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 522 K/Pdt/1990 tanggal 16 Maret 1992, menyatakan : "*Hak milik adat berdasarkan pasal VII Peraturan Konversi UUPA jo. Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria No. 2/1960 menjadi hak milik. Tuntutan atas hak milik berdasarkan warisan tidak mengenal lampau waktu dan dalam hal ini juga tidak berlaku asas pelepasan hak. Sertifikat tanah yang berasal dari distribusi yang melanggar ketentuan-ketentuan Landreform tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum*".
- h. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 932 K/Sip/1971 tanggal 12 Januari 1972, menyatakan : "*Lewat waktu tidak merupakan alasan hilangnya hak para penggugat untuk menuntut haknya yang berasal dari warisan orang tuanya*".
- i. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 7 K/Sip/1973 tgl. 27 Februari 1975, menyatakan : "*Tidak ada batas waktu daluarsa dalam menggugat harta warisan*".
- j. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 457 K/Sip/1974, menyatakan : "*Lampau waktu saja tidak menyebabkan hapusnya sesuatu hak*".
- k. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 September 1976 Nomor : 51 K/Sip/1975, menyebutkan : "*Lamanya menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak menggarap dari pada orang lain*".

Oleh karena itu **putusan Judex Juris** secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.

Halaman 56 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



- 3) Bahwa Pembanding dahulu Penggugat menuntut / menggugat **tanah milik harta warisan (P-11)** yang mendasarkan dengan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 M2 (**P-1**) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (*Acte van afstand van erfpachtsrecht*) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 M2 (**P-2**), yang dikuasai Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II dan **telah berulang kali dimintakan untuk dikembalikan** oleh Pembanding dahulu Tergugat kepada Terbanding I dahulu Tergugat I **sebelum digugat** dalam perkara a quo sebagaimana TERBUKTI berdasarkan Bukti **T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11**, yang menunjukkan **ternyata tidak ada tindakan-tindakan lain yang menyatakan adanya kehendak untuk melepaskan haknya itu** sehingga **tidak dapat dijadikan dasar untuk pelepasan hak dengan cara daluarsa**. Oleh karena itu terdapat **suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya**, maka putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.

Sebagaimana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

l. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 707 K/Sip/1972 tanggal 4 Desember 1975, menyatakan : "***Diamnya Penggugat/Pembanding tidak dapat dijadikan dasar untuk pelepasan hak, tetapi harus disertai dengan tindakan-tindakan lain yang menyatakan adanya kehendak untuk melepaskan haknya itu***".

m. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 51 K/Sip/1975 tanggal 6 September 1976, menyebutkan : "***Lamanya menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak menggarap dari pada orang lain***".

Bahwa pertimbangan hukum mengenai memutus hubungan hukum tanah obyek sengketa dengan pemiliknya dengan dalil lewat waktu adalah **merupakan suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya dan bertentangan dengan hukum dan/atau**

Halaman 57 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



undang-undang, maka **putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.**

- 4) Bahwa menurut hukum, Syarat *rechtsverwerking* adalah : Menduduki tanah yang semula hak orang lain dengan itikad baik, berlangsung sekian lama secara terus menerus tidak terputus, **yang dalam waktu tersebut tidak ada komplain/permintaan keluar atau menyerahkan atau teguran dalam bentuk apapun dari pihak yang semula berhak,** lamanya waktu tersebut tidak ditentukan batasnya, namun melihat beberapa sifat dan keadaan pendudukan dan tanah yang bersangkutan serta hukum kebiasaan setempat.

[Lihat : 1. Prof.DR.Sudikno, 1998. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, halaman 106 ; 2. Prof. Mr. B. Ter haar Bzn, 1958. Beginselen en Stelsel van Het Adatrecht, Terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto, Penerbit Negara Pradnya Paramita, halaman 228-229; 3. Prof. R. Subekti, Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, halaman 91).

Bahwa *Judex Factie* dalam perkara a quo Pembanding dahulu Penggugat telah mengajukan **komplain/permintaan keluar atau menyerahkan atau teguran yang telah berulang kali dimintakan untuk dikembalikan** kepada Terbanding I dahulu Tergugat I berdasarkan Bukti T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11.

Oleh karena itu **putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.**

- 5) Bahwa Mahkamah Konstitusi dalam putusannya Nomor 002/PUUI/2003 perihal Pengujian Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, Putusan Nomor 058-059-060-063/PUU-III/2005 perihal Pengujian Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air, telah menafsirkan pengertian kata “dikuasai” tidak identik dengan kata “dimiliki”;
- Dasar hak untuk kepemilikan individu (perorangan) atas tanah secara umum adalah hak universal yang mengakui kepemilikan atas hak-hak pribadi. Dalam Undang-undang Dasar 1945 amandemen kedua pada pasal 28 G dinyatakan “*bahwa setiap orang berhak atas perlindungan harta benda yang dibawah kekuasaannya*”, sedangkan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu dalam Pasal 28 H Ayat (4) yang

Halaman 58 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



berbunyi, "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun".

Dengan demikian secara hukum, penguasaan oleh dikuasai Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II adalah bukan menjadi milik dari Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II, tetapi merupakan milik pribadi Pembanding dahulu Penggugat. Oleh karena itu Pembanding dahulu Penggugat berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun juga ;

Oleh karena itu **putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.**

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka menurut hukum keputusan judex juris secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.

1. Bahwa **pertimbangan hukum** pada halaman 71 s/d halaman 72 Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-PMS tanggal 18 Desember 2018, menyatakan :

"Menimbang, bahwa Penggugat yang mendasarkan kepemilikan atas tanah terperkara berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) Nomor 192 / 153 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti P-1) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) Nomor 83 / 136 tertanggal 22 November 1913 atas nama Goh A Tong (bukti P-2) yang merupakan hukum perdata barat atau hak barat, padahal setelah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 diundangkan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di negara Republik Indonesia, maka hak atas tanah tersebut harus sudah dikonversi paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, namun GOH A TONG alias GOH BUN TONG maupun ahli warisnya (ic. Penggugat) tidak pernah melakukan konversi atas tanah dimaksud kepada instansi yang ditunjuk atau ke instansi pertanahan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang - undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa selain itu GOH A TONG alias GOH BUN TONG maupun ahli warisnya (ic. Penggugat) tidak pernah menguasai dan mengusahai

Halaman 59 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



tanah objek sengketa tersebut dan tidak melakukan konversi atas tanah hak barat paling lama tanggal 24 September 1980 ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa itu GOH A TONG alias GOH BUN TONG maupun ahli warisnya (ic. Penggugat) tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa tersebut dan tidak pernah melakukan konversi atas tanah hak barat tersebut paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980 maka terhadap surat bukti kepemilikan tanah peninggalan Almarhum GOH A TONG alias GOH BUN TONG, yaitu Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) Nomor 192 / 153 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti P 1) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachtsrecht) Nomor 83 / 136 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti P-2) dinilai dari hukum pembuktian tidak sempurna sebagai surat bukti sehingga tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tertulis ;

Menimbang, bahwa berhubung bukti P-1 dan P-2 yang oleh Penggugat dianggap sebagai sebagai bukti alas hak atas kepemilikan tanah objek sengketa, ternyata menurut hukum pembuktian dinilai tidak sempurna sebagai surat bukti dan tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, maka dengan demikian menurut Majelis Hakim, Penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat gagal membuktikan gugatannya, maka secara expresis verbis apa yang menjadi tuntutan pada petitum - petitum gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim tidak ada relevansi lagi dipertimbangkan, sehingga karenanya gugatan harus ditolak untuk seluruhnya ;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-PMS tanggal 18 Desember 2018 adalah **HARUS DITOLAK dan bertentangan dengan hukum**, sehingga **Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-PMS tanggal 18 Desember 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan**, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- a) Bahwa *Judex Factie* Pembanding pernah menguasai berdasarkan Keterangan Saksi di persidangan perkara aquo yaitu Saksi SUKARTO, menerangkan **"Bahwa saksi mengetahui kalau Goh A Tong dulunya**

Halaman 60 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



pernah jualan di Pasar Horas” dan Saksi ERWIN SIMANJUNTAK, menerangkan bahwa objek perkara letaknya berada di Gedung I dan II dari Pajak Horas. Bahwa dari Peta Lama dahulu nama jalannya adalah Juliana Straat, dan objek gugatan Penggugat adalah mengenai Hak atas Tanah Barat dan di BPN masih ada terdaftar tanah-tanah hak barat”.

Bahwa kemudian dikuasai oleh Terbanding I dan Terbanding II. Bahwa kemudian dengan dikuasai objek perkara a quo oleh Terbanding I dan Terbanding II sekian lama **tidak menghilangkan hak Pemanding** sebagaimana telah diuraikan di atas berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Oleh karena itu menurut hukum surat bukti kepemilikan tanah peninggalan Almarhum GOH A TONG alias GOH BUN TONG, yaitu Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van **erfpachtsrecht**) Nomor 192 / 153 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti P-1) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (**Acte van afstand van erfpachtsrecht**) Nomor 83 / 136 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti P-2) adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum**.

b) Bahwa belum pernah melakukan konversi atas tanah hak barat tersebut paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980 adalah **tidak menghilangkan hak Pemanding tetapi menjadi Hak Prioritas bagi Pemanding untuk mendapatkan suatu hak atas tanah adalah pemilik yang mempunyai surat-surat kepemilikan (Bukti P-1 dan Bukti P-2)**, berdasarkan ketentuan hukum sebagai berikut :

1. jika permohonan atau pendaftaran hak atas tanah (konversi atas tanah hak barat) tidak dilakukan maka hak atas tanah akan dikuasai langsung negara adalah **tidak menghilangkan hak Pemanding tetapi menjadi Hak Prioritas bagi Pemanding untuk mendapatkan suatu hak atas tanah adalah pemilik yang mempunyai surat-surat kepemilikan (Bukti P-1 dan Bukti P-2)**, dan status tanahnya menjadi ‘Tanah Negara atau juga disebut ‘Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara’

Dengan terbitnya UUPA tahun 1960, pengertian tanah Negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (lihat, penjelasan umum II (2) UUPA),

Halaman 61 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



artinya negara dikonstruksikan **menguasai negara dengan bersifat mengatur, bukan pemilik tanah.**

Penjelasan Umum II (2) Undang-Undang Pokok Agraria menerangkan sebagai berikut :

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi dengan Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bahwa Konstruksi hukum Sertifikat yang lahir dari pendaftaran tanah yang berasal dari tanah yang berstatus Tanah Negara mempunyai karakter yang bersifat "*konstitutif*". Sifat karakter ini timbul sebagai akibat adanya suatu keputusan atau penetapan dari Badan / Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini **Badan Pertanahan Nasional** yang menetapkan pemberian hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum yang mengajukan permohonan suatu hak atas tanah yang berstatus tanah Negara. Fungsi dari surat keputusan pemberian hak



tersebut adalah sebagai tanda bukti kepemilikan bahwa seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas suatu bidang tanah.

Surat keputusan pemberian hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha berfungsi sebagai dasar atau alas hak pengakuan Negara terhadap seorang atau badan hukum atas sebidang tanah yang dikuasainya. Kenapa demikian, karena untuk dapatnya seseorang atau badan hukum memiliki atau menguasai hak atas tanah yang berasal dari Tanah Negara harus memenuhi persyaratan dan kewajiban yang diuraikan dalam surat keputusan tersebut. Bila mana syarat dan kewajiban dipenuhi maka harus didaftarkan agar memperoleh tanda bukti kepemilikan yang berupa sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian Kewenangan pemberian hak atas tanah (termasuk tanah Negara atau disebut Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara) dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.

Bahwa *Judex Factie* terhadap tanah objek perkara a quo belum ada diterbitkan Sertipikat Hak atas tanah oleh Turut Terbanding. Bahwa bidang-bidang tanah objek terperkara tercatat dalam buku daftar bekas hak barat di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar (Turut Terbanding). Bahwa terhadap tanah objek perkara a quo tidak ada diterbitkan sesuatu Hak atas tanah atas nama Terbanding I atau Terbanding II ;

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka Hak Prioritas untuk mendapatkan suatu hak baik Hak Milik atau Hak Guna Bangunan adalah **pemilik yang mempunyai surat-surat kepemilikannya, kecuali tanahnya dipergunakan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.**

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan : "Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi



hak-hak lama dibuktikan dengan **alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis...".**

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. **grosse akta** hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. **grosse akta** hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. **akta** pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau

Halaman 64 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kerikil dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk **alat pembuktian tertulis dengan nama apapun** juga sebagaimana dimaksud **dalam Pasal II**, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Berdasarkan Pasal II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya. Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grand Sultan, landerinjbezitrecht, **altijddurende erfpacht**, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna-usaha atau hak guna-bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan Pasal 60 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

Alat bukti tertulis yang digunakan untuk **pendaftaran hak-hak lama** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat



ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. **grosse akta** hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. **grosse akta** hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. **akta** pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

Halaman 66 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Berdasarkan ketentuan **Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak** dalam Pasal 65, 66, 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan : "Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65, dan penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah".

Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, menyebutkan : "**Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut dipergunakan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum**".

berdasarkan Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, menyebutkan : "**Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan**

Halaman 67 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir”.

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, ternyata **pembuktian hak-hak lama barat maupun hak-hak lama Indonesia diakui secara hukum hak-haknya untuk dilakukan pendaftaran tanah dengan status tanah yang langsung dikuasai negara (Tanah Negara) dengan pemberian hak atau dilakukan dengan Penegasan Konversi atau Pengakuan Hak untuk memperoleh hak atas tanah.**

Bersesuaian dengan keterangan saksi ahli yang bernama Dr. DAYAT LIMBONG, S.H., M.Hum. memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa sebelum UU No. 5 Tahun 1960 berlaku, ada beberapa item menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 3/1997 sebagai pelaksana dari PP No. 24/1997, pada Pasal 60 ayat (2) huruf m berbunyi: ***lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA***, yang menunjukkan bukti kepemilikan yang dapat didaftarkan;
- Bahwa menurut ketentuan konversi, maka bukti kepemilikan tanah berupa Hak Erfacht recht dapat dikonversikan ke dalam hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24/1997;
- Bahwa alas hak adalah hubungan antara yang bersangkutan dengan suatu tanah yang dibuktikan secara tertulis.
- Bahwa Hak Erfacht masih tetap diakui akan tetapi tidak bisa dilakukan konversi kembali karena telah dibatasi dengan tenggang waktu sampai bulan 24 September 1980, namun tidak ditutup kemungkinan seseorang dapat mengajukan permohonan penerbitan hak atas bukti hak lama seperti biasa sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan seperti surat tanah hak lama, PBB, Surat Silang Sengketa;
- Bahwa apabila tidak didaftarkan sampai bulan 24 September 1980 maka tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara dan jika ada orang lain yang menyatakan tanah tersebut adalah miliknya, maka negara dapat menerbitkan kembali hak atas tanahnya melalui permohonan biasa;

Halaman 68 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



- Bahwa Tanah negara adalah tanah yang belum dilengkapi sesuatu hak menurut UU Pokok Agraria sesuai dengan Pasal 33 UUD 1945, sedangkan tanah Pemerintah adalah tanah yang didapat dari APBN/ APBD yang tidak mengikat yang kemudian diregister dan selanjutnya hal tersebut yang dinamakan asset;
- Bahwa jika tanah tidak didaftarkan, maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara akan tetapi **tidak ada hak Negara untuk memiliki** akan tetapi tanah hanya menguasai tanah-tanah bekas Hak Barat, sesuai dengan wewenang Negara berdasarkan Pasal 33 UUD 1945;
- Bahwa **Tanah Pemerintah harus dibuktikan berdasarkan dari proyek yang uangnya bersumber dari APBD/APBN atau Pihak Ketiga, dan hal tersebut lah yang dapat kemudian diregisterkan;**
- Bahwa ahli mengetahui Hak Erfacht adalah Hak Barat yang diatur dalam Ketentuan Konversi UU Pokok Agraria;
- Bahwa apabila ada pengajuan hak baru terhadap hak-hak barat, maka BPN terlebih dahulu membuat pengumuman selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Desa, dan apabila tidak ada yang mengakui maka hak barat tersebut dapat diterbitkan menjadi Hak Baru;

Oleh karena itu menurut hukum surat bukti kepemilikan tanah peninggalan Almarhum GOH A TONG alias GOH BUN TONG, yaitu Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van **erfpachtsrecht**) Nomor 192 / 153 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti **P-1**) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (**Acte** van afstand van **erfpachtsrecht**) Nomor 83 / 136 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti **P-2**) adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum.**

Bahwa dengan ketentuan **Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir** berdasarkan Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok

Halaman 69 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, menyebutkan : "**Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir**".

c) Bahwa *Judex Factie* Pembanding telah menyampaikan bukti-bukti yang merupakan bukti-bukti Akta Authentik yaitu :

- n. **Acte van afstand van erfpachtsrecht** (Soerat Penjerahan Haq Tanah) No. 192/153 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1200 M2 (Bukti **P-1**) dan
- o. **Acte van afstand van erfpachtsrecht** (Soerat Penjerahan Haq Tanah) No. 83/136 tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG seluas 1400 M2 (Bukti **P-2**).

Adalah dapat diterima sebagai bukti autentik yang sah dalam hukum pembuktian, memiliki kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Oleh karena itu hakim mempunyai keterikatan penilaian sesuai dengan ketentuan hukum, seperti terhadap bukti kepemilikan tanah, hakim terikat untuk mengakui bahwa ada bukti akta otentik yaitu **Acte van afstand van erfpachtsrecht** (Bukti **P-1** dan Bukti **P-2**) yang sah dan legal mempunyai kekuatan hukum atas nama Pembanding terhadap objek perkara a quo, yang dibuat di hadapan Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang (*uitsluitend bevoegd*).

Berdasarkan Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg, Pasal 1870 KUHPerdata, yang menyatakan **akta otentik merupakan bukti yang sempurna** bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya.

Bahwa fungsi akta sebagai **probationis causa** karena sejak semula, akta dibuat untuk pembuktian di kemudian hari. Dengan demikian **semua akta mempunyai fungsi alat bukti**. Dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Mengenai **kekuatan sebuah akta otentik**, menurut **Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H.**, dalam buku "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*", akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan, yakni:



- a) **kekuatan pembuktian formil**, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut;
- b) **kekuatan pembuktian materiil**, membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
- c) **Kekuatan mengikat**, membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara menegaskan, *suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat*. Dengan kata lain, Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut.

Berdasarkan Pasal 138 HIR untuk **akta otentik berlaku asas *acta publica probant sese ipsa***, yakni apa yang nampak dalam bentuk lahirnya sebagai akta otentik dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, maka **harus diterima sebagai akta otentik**. Pihak yang memperlmasalahkan harus membuktikan sebaliknya, dan sebagai konsekwensi, jika ia gagal membuktikan sebaliknya, maka ia dapat dikalahkan.

Alat bukti dinilai mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan menentukan. Artinya, dengan alat bukti yang diajukan, peristiwa yang dibuktikan harus dianggap benar dan tidak dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan.

Bahwa Para pihaklah yang diwajibkan untuk membuktikan dan bukan hakim. Azas ini disebut *Verhandlungsmaxime*.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : Nomor 3360 K/Sip/198 yang menyatakan : "***bahwa nilai pembuktian akta otentik adalah sempurna (volledig)***"

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 192 K/Kr/1979, yang menyatakan : "***Dengan tidak memperhatikan alat-alat bukti dan kekuatan pembuktian yang telah diperoleh dalam persidangan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian.***"



Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1604 K/Sip/1984 tanggal 26 September 1985, yang dalam pertimbangan hukumnya berbunyi sebagai berikut : *“Dalam hal suatu putusan Pengadilan, yang ternyata didasari pertimbangan-pertimbangan yang kurang lengkap (onvoldoende gemotiveerd) maka Mahkamah Agung dapat membatalkan putusan tersebut”*.

Oleh karena itu berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum, bukti-bukti hukum dan fakta-fakta hukum di atas, maka surat bukti kepemilikan tanah peninggalan Almarhum GOH A TONG alias GOH BUN TONG, yaitu Soerat Penjerahan Haq Tanah (**Acte van afstand van erfpachtsrecht**) Nomor 192 / 153 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti **P-1**) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (**Acte van afstand van erfpachtsrecht**) Nomor 83 / 136 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti **P-2**) adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum**.

3. Bahwa bidang-bidang tanah kepunyaan Pembanding berdasarkan Soerat Penjerahan Haq Tanah (**Acte van afstand van erfpachtsrecht**) Nomor 192 / 153 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti **P-1**) dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (**Acte van afstand van erfpachtsrecht**) Nomor 83 / 136 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (bukti **P-2**) menurut ketentuan hukum kepada Pembanding **jika tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum maka diberikan ganti kerugian**.

Sebagaimana menurut ketentuan sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka **Hak Prioritas** untuk mendapatkan suatu hak baik Hak Milik atau Hak Guna Bangunan adalah **pemilik yang mempunyai surat-surat kepemilikannya, kecuali tanahnya dipergunakan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum**.
- 2) Berdasarkan pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), menyebutkan : **“Untuk kepentingan umum**, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut,



dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

- 3) Berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka **Hak Prioritas terhadap tanah terperkara adalah Tergugat I atau Tergugat II** dengan persyaratan terhadap **kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi karena tanahnya dipergunakan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.**
- 4) Berdasarkan Pasal 1 butir 2, Pasal 10, Pasal 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jo. Pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan : *“pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara a quo adalah pasar umum) oleh Pemerintah atau instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan **cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak**”.*
- 5) Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan : *“pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan **cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak**”.*
- 6) Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan :
Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:
 - a. pertahanan dan keamanan nasional;



- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
 - c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
 - e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
 - f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
 - g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
 - h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
 - i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - j. fasilitas keselamatan umum;
 - k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
 - m. cagar alam dan cagar budaya;
 - n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
 - o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
 - p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
 - r. **pasar umum** dan lapangan parkir umum.
- 7) Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan :
- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
 - (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.
- 8) Berdasarkan Pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan :

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2a) Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).
- (3) **Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.**
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

- 9) Bersesuaian dengan keterangan saksi ahli yang bernama Dr. DAYAT LIMBONG, S.H., M.Hum. memberikan keterangan sebagai berikut :
"Bahwa jika **Pemerintah ingin memakai suatu tanah untuk kepentingan umum, maka harus diberikan GANTI RUGI** yang sebelumnya Pemerintah harus melakukan Sosialisasi dan Negosiasi untuk memberikan ganti rugi".

Bahwa salah satu prinsip dasar yang universal dalam pengambilalihan tanah oleh Pemerintah adalah bahwa "*no private property shall be taken for public use without just and fair compensation*", sehingga dalam proses perolehan tanah tersebut hendaknya dapat memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sehingga tidak merugikan pemilik asal.

Halaman 75 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



4. Bahwa perkara a quo yang mirip dengan perkara yang telah diputus dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu :

Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 71/Pdt.G/2013/PN.Kdr tanggal 19 Juni 2014 (<https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/9139255f5dbba09cd24b952375440328>)

dalam Perkara Perdata antara :

Pemerintah Kota Kediri sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Melawan

- TANTYO SUHARNO, dkk sebagai Para Tergugat Konvensi I S/D XIII / Penggugat Rekonvensi I S/D XIII ;
- BUDI SANYOTO sebagai Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi XIV ;
- KEPALA KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH X sebagai Turut Tergugat I Konvensi ;
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI sebagai Turut Tergugat I Konvensi ;

Dalam Pertimbangan hukum pada pada Halaman 82 menyatakan :

“Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum gugatan konvensi bahwa obyek sengketa telah terbukti merupakan asset milik NV. JBBM (Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij) maka Tergugat I s/d Tergugt XIII Konvensi sebagai ahli waris dari pemilik NV. JBBM (Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij) dan sebagai pengurus asset NV. JBBM tersebut adalah sebagai pihak yang diprioritaskan untuk mengurus dan menguasai obyek sengketa dan selanjutnya mendaftarkan haknya ke Badan Pertanahan Nasional.” ;

Dalam Pertimbangan hukum pada pada Halaman 83 menyatakan :

“Menimbang, bahwa pengertian “penguasaan” dan “menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik.

Halaman 76 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, dan pemilik tanah dapat mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

Menimbang, bahwa pihak yang berwenang dan berhak untuk mempergunakan tanah adalah setiap orang atau badan hukum yang diberikan hak atas tanah oleh Negara yang dibuktikan dengan Sertifikat atau surat / izin lainnya yang ditentukan dalam undang-undang.

Setiap penggunaan tanah yang tidak didasarkan atas hak atas tanah adalah suatu tindakan yang melawan hukum dan tindakan mempergunakan tanah tanpa hak merupakan tindak pidana pelanggaran sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi, maka Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah **dinyatakan sebagai pihak yang tidak mempunyai hak untuk mengurus dan menguasai obyek sengketa karena tidak didasarkan pada alas hak yang sah ;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut pendapat Majelis Hakim perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat I s/d XIII Rekonvensi / Tergugat I s/d XIII Konvensi yang meminta agar perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang telah menyewakan obyek sengketa dan memasang papan nama Kantor Satpol PP Kota Kediri dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan.” ;

5. Bahwa berdasarkan Bukti **TT-1** dan **TT-2** yang sama dengan Bukti **P-1** dan **P-2** yang membuktikan bahwa objek perkara a quo pernah dimohonkan oleh

Halaman 77 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Pembanding dahulu Penggugat pada tahun 2006 untuk diterbitkan hak baru atas tanah yang terdaftar sebagai tanah bekas Hak Barat. Oleh karena itu Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat membenarkan Bukti **P-10**, Bukti **P-1** dan **P-2** yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam perkara a quo. Bahwa permohonan tersebut belum terlaksana karena adanya penguasaan secara fisik oleh Terbanding I terhadap objek tanah yang dimohonkan ;

6. Bahwa berdasarkan Bukti **T-6**, **T-7**, **T-8**, **T-9**, **T-10** dan **T-11** membuktikan Pembanding dahulu Penggugat telah menyampaikan kehendaknya dengan menyurati Terbanding I dahulu Tergugat I mengenai objek perkara a quo kepada Terbanding I dahulu Tergugat I dan kemudian membahasnya dalam rapat Terbanding I dahulu Tergugat I termasuk Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat di dalamnya. Bahwa fakta hukum ini termuat juga dalam Pengakuan Terbanding I dahulu Tergugat I dalam Jawabannya tertanggal 17 Juli 2018. Oleh karena itu Terbanding I dahulu Tergugat I membenarkan dalil gugatan Pembanding dahulu Penggugat dan membenarkan Bukti P-9 dan P-10 yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam perkara a quo;
7. Bahwa Pembanding dahulu Penggugat telah berhasil membuktikan mengenai sebagai berkewarganegaraan Indonesia terhadap tanah terperkara sehingga sebagai subjek hukum dapat membuktikan status hukumnya mengenai tanah terperkara dan Pembanding dahulu Penggugat telah berhasil membuktikan hubungan hukumnya dengan objek tanah terperkara yaitu berdasarkan Bukti P-1, P-2, P-5, P-6, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-18 dan P-19 ;
2. Bahwa Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II ternyata tidak ada membuktikan asal perolehan tanahnya terhadap tanah objek terperkara, sehingga tidak dapat membuktikan hubungan hukumnya terhadap tanah objek terperkara ;
 - Didukung keterangan Saksi ERWIN SIMANJUNTAK, menerangkan “Bahwa PD Pasar (ic. Tergugat II) tidak memiliki hak atas objek perkara, yang ada hanya register atau pencatatan karena seluruh Pajak Horas belum ada atau belum pernah terbit alas hak atau bukti kepemilikan tanah dalam bentuk apapun” ;



- Didukung keterangan Saksi L. Manik Saribu, menerangkan “Bahwa Kantor Pertanahan Pematangsiantar tidak pernah menerbitkan bukti kepemilikan atas Pasar Horas;
- Didukung keterangan Saksi Mardiman Siahaan (pernah menjabat sebagai Kadis Pasar pada Tahun 1986-1990), menerangkan “Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat bukti sebagai dasar kepemilikan Pemko terhadap Pasar Horas” ;
- Didukung keterangan Saksi Mariaman Naibaho (mantan anggota DPRD Kota Pematangsiantar Tahun 1977-1999), menerangkan “Bahwa saksi tidak pernah melihat surat dasar kepemilikan Pemko dalam menguasai Pasar Horas” ;

Dengan demikian Legalitas Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II terhadap tanah objek perkara adalah tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai hubungan hukumnya terhadap tanah objek perkara ;

Oleh karena itu **putusan *Judex Juris* secara hukum tidak dapat dipertahankan lagi dan beralasan hukum untuk dibatalkan.**

8. Bahwa **TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT** menyampaikan Kontra Memori Banding ini agar Putusan perkara a quo dapat diputuskan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Terhadap Pertimbangan *Judex Factie* tentang Pembanding (Dahulu Penggugat) telah Daluorsa dalam menuntut objek Perkara A Quo :

1. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) padapoint 1, 2, 3 dan point 6 adalah tidak tepat, keliru dan patut untuk ditolak. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama pada halaman 72 menyatakan :
“menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa itu GOH A TONG alias GOH BUN TONG maupun ahli warisnya (ic. Penggugat) tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa tersebut dan tidak pernah melakukan konversi atas tanah hak barat tersebut paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5

Halaman 79 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980 maka terhadap surat bukti kepemilikan tanah peninggalan almarhum GOH ATONG alias GOH BUN TONG yaitu soerat penjerahan Haq Tanah (acte van afstand van erfpacht rect) Nomor 192/153 tertanggal 22 November 1913 atas nama GOH A TONG (bukti P-1) dan soerat penjerahan haq tanah (acte van afstand van erfpachtrech) Nomor 83/136 tertanggal 22 November 1913, atas nama Goh A Tong (Bukti P-2 dinilai dari hukum pembuktian tidak sempurna sebagai surat bukti sehingga tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tertulis.

Menimbang bahwa berhubung bukti P-1 dan P-2 yang oleh Penggugat dianggap sebagai bukti alas hak atas kepemilikan tanah objek sengketa, ternyata menurut hukum pembuktian dinilai tidak sempurna sebagai surat bukti dan tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, maka dengan demikian menurut majelis hakim, penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatannya”.

Bahwa pertimbangan judex factie tersebut sudah tepat dan benar, dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan patut untuk dikuatkan oleh yang mulia majelis pengadilan tinggi.

bahwa Terbanding I (Dahulu Tergugat I) berhak mendapat perlindungan hukum dari Negara, bahwa penguasaan dan pengusahaan Terbanding I (Dahulu Tergugat I)/Pemerintah Kota Pematangsiantar atas objek perkara aquo dilakukan sudah sejak Indonesia Merdeka dan tanpa terputus sampai saat ini, bahwa kompleks Pasar Horas sudah tercatat menjadi barang milik daerah mengacu kepada :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
- c. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Sk 12/Ka/1963 tentang Konversi Hak Opstal dan Erfpacht di Atas Tanah Eigendom Kotapraja;
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Halaman 80 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Bahwa pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama pada halaman 73 paragraf pertama “*bahwa siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 Tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya*”, adalah tepat dan benar.

Bahwa menurut daluwarsa dalam Pasal 1963 KUH Perdata dapat disimpulkan :

a. Bahwa peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun Tergugat I (Sekarang Terbanding I) dalam suatu sengketa tanah pada objek sengketa a quo dapat menunjukkan bahwa Tergugat I (Sekarang Terbanding I) telah mengusahakan atau mengelola atas objek perkara a quo sejak Indonesia Merdeka yang dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan tradisional yang dikenal dengan nama Pasar Horas atau disebut juga Pajak Horas dan selama ini tidak pernah sekalipun mendapatkan gangguan dan klaim dari siapapun, dan telah mengusahakan atau mengelola tanah tersebut dengan baik selama kurun waktu 74 tahun.

Bahwa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan hak erfpacht atau hak barat yang tidak didaftarkan sampai tanggal 24 September 1980 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan Pembanding (Dahulu Penggugat) tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah tersebut.

2. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 4 dan 5 adalah keliru.

Bahwa Tergugat I (Terbanding I) telah pernah melakukan pengurusan permohonan pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar tanggal 28 Oktober 2016 (Pada bukti Tergugat I di beri tanda T-13).

3. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 7 sampai dengan 13 adalah tidak tepat dan keliru, bahwa Yurisprudensi terbit/muncul karena adanya Undang – Undang atau peraturan – peraturan yang tidak jelas sehingga menyulitkan Hakim dalam pengambilan keputusan mengenai suatu perkara, akan tetapi pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor :

Halaman 81 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018 adalah putusan Judex Factie yang berdasarkan Undang – Undang atau peraturan yang berlaku dan jelas dalam pertimbangan hukumnya.

4. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 14 dan 15 adalah tidak tepat dan keliru.

a. Bahwa bukti surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I T-6) berupa Fotocopy Surat Penggugat tanggal 14 Agustus 2006 hal Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis tanah yang diuraikan dalam Soerat Penjerahan haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachtsrecht) No. 83/136 dan No. 192/153 masing-masing tertanggal 22 Nopember 1913 a.n GOH A TONG (GOH BUN TONG) adalah surat yang diajukan oleh Penggugat (LINAWATY) kepada Wali Kota Pematangsiantar, *tidak ada menyatakan bahwa tanah yang diuraikan dalam surat tersebut adalah milik Penggugat., hanya memohon informasi data fisik dan data yuridis.*

b. Bukti surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I T-7) berupa Fotocopy Surat Sekretariat Daerah Kota Pematangsiantar Nomor : 590/6932/Pem/IX/2006 Tanggal 26 September 2006 Perihal Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis tanah yang diuraikan dalam Soerat Penjerahan haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachtsrecht) No. 83/136 dan No. 192/153 masing-masing tertanggal 22 Nopember 1913 a.n GOH A TONG (GOH BUN TONG) adalah Surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I) kepada Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding (Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar) atas dasar surat Penggugat (Sekarang Pembanding) tanggal 14 Agustus 2006, *untuk meneliti data fisik dan data yuridis* Soerat Penjerahan haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erfpachtsrecht) No. 83/136 dan No. 192/153 masing-masing tertanggal 22 Nopember 1913 a.n GOH A TONG (GOH BUN TONG).

c. Bukti surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I T-8) berupa Fotocopy Surat Sekretariat Daerah Kota Pematangsiantar kepada Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding (Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar) tanggal 4 Juli 2018 Hal: Peminjaman Surat dan Stempel/cap Agenda No: 814 tanggal 8/7/2018 adalah Surat Terbanding I (Sekarang Tergugat I) Pemerintah Kota Pematangsiantar untuk *meminjam surat Asli* dari

Halaman 82 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar Nomor: 500-821/10/2006 tanggal 13 Oktober 2006 Perihal *Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis tanah yang diuraikan dalam surat penyerahan hak tanah (Acte Van Afstand van Erpachtsrecht) No.83/136 dan. 192/153 an. GOH A TONG (GOH BUN TONG).*

d. Bukti surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I T-9) berupa Fotocopy Surat Turut Terbanding (Dahulu Turut Tergugat) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar Nomor : 500-821/10/2006 tanggal 13-10-2006 Perihal : *Mohon Informasi Data Fisik dan Data Yuridis tanah yang diuraikan dalam Soerat Penjerahan haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erpachtsrecht) No. 83/136 dan No. 192/153 an. GOH A TONG (GOH BUN TONG) adalah Surat Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar) kepada Wali Kota Pematangsiantar Cq. Kepala Bagian Pemerintahan Setdako Pematangsiantar dan menyampaikan Informasi Data Fisik dan Data Yuridis tanah yang diuraikan dalam Soerat Penjerahan haq Tanah (Acte Van Afstand Van Erpachtsrecht) No. 83/136 dan No. 192/153 an. GOH A TONG (GOH BUN TONG) sebagai berikut :*

a. Bahwa Tanah yang dimaksud statusnya adalah *Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;*

b. Bahwa LINAWATY sesuai dengan suratnya tanggal 14 Agustus 2006 yang ditujukan kepada Bapak Wali Kota Pematangsiantar (Tergugat I) yang tembusannya antara lain ada di sampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar (Turut Tergugat), yang menyatakan sebagai ahli waris dari GOH A TONG (GOH BUN TONG), *setelah diteliti alas hak yang dilampirkan ternyata tidak dapat menunjukkan secara pasti lokasi tanah yang diklaim (pada Objek Sengketa);*

c. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Pasal 1 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 *dinyatakan bahwatanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang*

Halaman 83 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri Tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya kecuali apabila Tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

- e. Bukti surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I T-10) berupa Fotocopy Undangan Nomor: 005/442/I/2018 tanggal 25 Januari 2018 dan Fotocopy Foto Dokumentasi Rapat Pembahasan atas permohonan Saudari Linawaty alias (Goh Gim Kiat) adalah Surat Undangan bahwa Tergugat I (Pemerintah Kota Pematangsiantar) mengundang Instansi Vertikal dan Organisasi Perangkat Daerah Kota Pematangsiantar untuk rapat Pembahasan atas permohonan Saudari Linawaty alias (Goh Gim Kiat).
- f. Bukti surat Terbanding I (Dahulu Tergugat I T-11) berupa Fotocopy Notulen Rapat dan Daftar Hadir Rapat tanggal 26 Januari 2018 adalah Catatan Rapat pembahasan atas permohonan Saudari Linawaty alias (Goh Gim Kiat) dan daftar peserta rapat yang hadir.

Bahwa Pertimbangan Judex Factie tingkat pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018 sudah tepat dan benar karena telah memeriksa perkara a quo melalui tahap Jawaban dari Tergugat I (Sekarang Terbanding I), Replik dari Penggugat (Sekarang Pemanding), Duplik dari Tergugat I (Sekarang Terbanding I), dan Saksi – Saksi, Pembuktian serta Kesimpulan yang diajukan oleh Para Pihak.

- 5. Bahwa dalil Memori Banding Pemanding (Dahulu Penggugat) pada point 16, 17, 18 dan 19 adalah tidak tepat dan keliru.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang berasaskan Undang - Undang Dasar 1945 dan Pancasila sebagai dasar Negara Indonesia, mengatur asas dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya Agraria Nasional di Indonesia. Bahwa Undang-Undang Pokok Agraria mencakup dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok, hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan

Halaman 84 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



ketentuan peralihan. Bahwa sejak berlakunya UUPA, maka pengaturan mengenai Hak atas Tanah Barat yang diatur dalam buku II KUH Perdata dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Bahwa berlakunya UUPA, Hak-hak atas Tanah Barat tersebut dikonversi dan dijadikan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya berlaku untuk sementara sisa waktu hak-hak tersebut dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Bahwa salah satu tujuan diberlakukannya UUPA adalah untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum Agraria Nasional, bahwa untuk mewujudkan penyatuan dan penyederhanaan tersebut dilakukan Konversi hak atas tanah barat, dan Pembanding (dahulu Penggugat) tidak pernah mendaftarkan hak atas tanah berupa hak barat (Hak atas tanah yang dikeluarkan pada zaman Hindia Belanda) yang mana GOH A TONG merupakan etnis China/Tiongkok telah berkewarganegaraan tunggal sebagai Warga Negara Indonesia pada 24 September 1960 kepada Instansi yang berwenang mengeluarkan/menerbitkan Konversi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Undangkan.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok – Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat adalah bahwa terjadinya Hak Milik atas Tanah dengan cara ini berangkat dari ketentuan Pasal 55 ayat (1) UUPA, dimana ditentukan bahwa hak-hak asing (Hak Barat) atas tanah, setelah diberlakukannya UUPA maka berlaku ketentuan *Konversi* yang terdapat pada bagian Kedua UUPA. Dalam ketentuan *Konversi* UUPA ditentukan bahwa Hak Barat atas tanah yang dimiliki oleh orang asing, atau Warga Negara Indonesia yang juga memiliki kewarganegaraan asing, atau Badan Hukum yang bukan merupakan subjek Hak Milik, maka tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha, untuk jangka waktu 20 tahun. Bahwa karena UUPA mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960, maka Hak Barat atas tanah yang dimiliki oleh orang asing, atau Warga Negara Indonesia yang juga memiliki kewarganegaraan asing, atau Badan Hukum yang bukan merupakan subjek Hak Milik, kemudian menjadi HGB atau HGU, berakhir pada

Halaman 85 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



tanggal 24 September 1980, dalam rentang waktu 20 tahun tidak jarang terjadi pengalihan penguasaan atas Tanah Hak Barat tersebut, baik itu yang dikuasai oleh perorangan Warga Negara Indonesia, Badan Hukum ataupun Instansi Pemerintah, namun karena status hak atas tanah tersebut berakhir pada tanggal 24 September 1980, maka Hak atas tanah yang berasal dari Konversi Hak Barat pada saat berakhirnya Hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, maka Pembanding (dahulu Penggugat) tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Pembanding (dahulu Penggugat) tidak dapat memiliki hak atas tanah pada objek sengketa.

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang pelaksanaan beberapa ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 2 :

- (1) Orang-orang Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom didalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu;
- (2) Bagi orang-orang Warga Negara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraannya itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959, Pasal IV peraturan penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah.

Bahwa Terbanding I (Dahulu Tergugat I) telah menguasai, mengelola dan membangun Pusat Pasar Horas Kota Pematangsiantar atau disebut juga Pajak Horas yang dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan tradisional sejak Indonesia Merdeka, bahwa kepemilikan dan penguasaan Pusat Pasar Horas oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar (Terbanding I) dalam waktu yang cukup lama tersebut tidak pernah sekalipun mendapatkan gangguan dari perorangan atau badan hukum yang menyatakan atau mengklaim sebagai pemilik tanah (objek sengketa). Bahwa Pusat Pasar Horas dalam hal kepemilikan,



penguasaan dan penguasaan tanah kompleks Pusat Pasar Horas pada mulanya di laksanakan oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar (Terbanding I) melalui Dinas Pasar, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya, Pasar Horas dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya dimana Pasar Horas menjadi salah satu Penyertaan Modal Pemerintah Kota Pematangsiantar kepada PD. Pasar Horas Jaya berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 8 Tahun 2014 tentang Penyertaan Modal Daerah ke dalam modal PD. Pasar Horas Jaya, maka tanah (objek sengketa)/komplek Pasar Horas merupakan barang milik daerah Pemerintah Kota Pematangsiantar (Terbanding I) yang dicatat dengan status kekayaan daerah yang dipisahkan.

Bahwa tujuan Pendaftaran Konversi Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Bahwa pasal 1963 KUH Perdata menyebutkan "*bahwa siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 Tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya*" suatu putusan Judex Factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya tepat, karena ketentuan tersebut diatas sebagai wujud perlindungan hukum bagi Terbanding I yang telah lama menguasai objek sengketa a Quo yaitu sejak Indonesia Merdeka tanpa terputus dan difungsikan sebagai kepentingan umum yaitu pusat pasar tradisional di Kota Pematangsiantar.

Bahwa Putusan adalah Produk dari pemeriksaan perkara yang di lakukan oleh Majelis Hakim berdasarkan pasal 178 HIR (Herzien Inlandsch Reglement)/189 RBG (Rechtsreglement voor de Buitengewesten) setelah pemeriksaan selesai maka Majelis Hakim karena jabatannya harus melakukan musyawarah/permusyawaratan untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan.

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama/Judex Factie berdasarkan pasal – pasal tertentu peraturan perundang – undangan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci sebagaimana ditegaskan dalam pasal 23 Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana

Halaman 87 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



diubah dengan Undang – Undang Nomor 35 Tahun 1999 sekarang dalam pasal 25 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 2004 yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan – alasan dan dasar – dasar putusan mencantumkan pasal – pasal peraturan perundang – undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018 berdasarkan peraturan perundang – undangan dan memuat dasar alasan yang jelas yakni :

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).
- b. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok – Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak – Hak Barat.
- d. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pasal 1963 tentang Daluwarsa, dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh suatu.

B. Terkait Pertimbangan Judex Factie pada Bukti P-1 dan P-2 :

1. Bahwa dalil - dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 1 sampai dengan 3 adalah tidak tepat dan keliru.

Bahwa *Pertimbangan Judex Factie* tentang bukti Pembanding (Dahulu Penggugat) yang di beri tanda P-1 dan P-2 sudah tepat dan benar, bukti P-1 dan P-2 pembuktian tidak sempurna sebagai surat bukti sehingga tidak sah di pergunakan sebagai alat bukti tertulis karena berdasarkan pada ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok – Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat akan berakhir masa berlakunya selambat –



lambatnya tanggal 24 September 1980 dan setelah tenggang waktu tersebut berakhir menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

Bahwa GOH A TONG alias GOH BUN TONG maupun ahli warisnya Penggugat (Sekarang Pembanding) *tidak pernah menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa tersebut dan tidak melakukan* Konversi tanah hak barat paling lama tanggal 24 September 1980 kepada Instansi yang ditunjuk atau ke Instansi Pertanahan sebagaimana diatur oleh peraturan perundang – undangan.

Bahwa bukti bertanda P – 1 dan P – 2 tentang soerat penjerahan haq tanah (acte van afstand van erfpachtrecht) No. 924/136 dan No.924/153 masing-masing tertanggal 22 Nopember 1913 a.n GOH A TONG alias GOH BUN TONG yang di dalilkan Penggugat (Pembanding) sebagai bukti tanda hak kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah merupakan hukum Perdata Barat atau hak barat seharusnya setelah Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Undangkan dan sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia maka hak atas tanah tersebut harus sudah di *Konversi* paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya UUPA tersebut, *namun GOH A TONG alias GOH BUN TONG* maupun ahli warisnya (Pembanding dahulu Penggugat) tidak pernah melakukan Konversi ke Instansi yang ditunjuk menurut Peraturan Perundang – undangan.

Bahwa bukti Pembanding (Dahulu Penggugat) bertanda P – 1 dan P – 2 tentang soerat penjerahan haq tanah (acte van afstand van erfpachtrecht) No. 924/136 dan No.924/153 masing-masing tertanggal 22 Nopember 1913 a.n GOH A TONG yang di dalilkan Penggugat (Pembanding) sebagai bukti tanda hak kepemilikan atas tanah objek sengketa, keduanya adalah surat berbahasa asing (Belanda) dan ada terjemahannya, menyatakan sebagai berikut :

Soerat Penyerahan Haq Tanah

Wakil Pemerintahan Negeri Sri Paduka tengku Siantar serta orang-orang besar-besarnya menyerahkan hak kepada Seorang China Goh A Tong atas sebidang tanah di Pematang Siantar
Sebelah utara dengan bagwency
Sebelah selatan dengan tanah no 178
Sebelah selatan dengan Njiweg

Halaman 89 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Sebelah Barat dengan tanah No VII

Dan yang terukur

Sebelah utara $113^{\circ} 40'$ ke Barat panj 30 m

Sebelah Utara $293^{\circ} 40'$ ke Timur Panj 30 m

Sebelah Timur $23^{\circ} 40'$ ke Utara Panj 40 m

Sebelah Barat $203^{\circ} 40'$ ke Selatan panj 40 m

Jumlah besar tanah 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi)

Akan memperdirikan rumah

Yaitu tanah di serahkan dengan perjanjian sebagaimana tersebut dibawah ini

Pasal 1

Haq ini diserahkan sampai pada hari pengabisan bulan Desember 1900 enam puluh tiga

Pasal 2

Orang yang mempunyai hak ini membayar hasil tanah qadar banyaknya 90 (Sembilan puluh) rupiah di dalam tiap tiap tahun

Akan tetapi pada pengabisan tiap-tiap lima tahun jikalau harga tanah bertambah atau turun wakil pemerintahan negeri siantar boleh kuasa menaikkan atau menurunkan hasilnya sebagaimana patut, tetapi tiada boleh lebih dari pada lima belas sen wolanda pada tiap-tiap meter empat segi dan lagi juga tambahan hasil tanah sepenghabisan tiap lima tahun tiada boleh lebih dari pada lima cent tiap-tiap meter empat segi.

Pasal 3

Maka hasil tanah itu akan diterima Paduka tuan lingkup Resident di Pematangsiantar tiap-tiap setengah tahun di bayar separuh

Pasal 4

Hasil itu mulai dihitung pada hari 1 bulan Januari 1913 dan nanti di bayar separuh pada tiap-tiap hari 1 bulan Juli dan separuh pada tiap-tiap hari 1 bulan januari yang kan datang.

Pasal 5

Jikalau hasil tanah itu atas dua tahun tiada terbayar maka tanah itu pulang kepada Wakil Pemerintahan Negeri Siantar tiada dakwa dakwi lagi.

Pasal 6

Segala pokok kayu dan pokok buah yang ada di tanah ini boleh di tebang dan di buang oleh yang mempunyai hak tanah ini dan tiada usah dia mengganti lain.

Halaman 90 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 7

Yang mempunyai hak tanah ini boleh kuasa atasnya sebagaimana tanah ini menjadi miliknya sendiri hanya terpakai juga aturan undang-undang sri paduka government at India-Nederland atas haq ini, yang mana tiada terselisih dengan perjanjian surat ini adanya.

Pasal 8

Maka hak dan perjanjian ini mulai pada hari ini surat, sesudahnya di kabulkan oleh sri paduka tuan residen pesisir timur pulau pertja, telah ditulis dalam buku sri paduka tuan Residen di Pematangsiantar dan jikalau hak dan perjanjian ini hendak diserahkan kepada orang lain maka penyerahan itu tiada sah selama tiada tertulis di dalam buku tadi itu.

Termaktub di negeri Pematang Siantar pada hari satu bulan januari tahun 1900 tiga belas

Yang bertanda tangan dibawah ini mengaku terima hak dengan perjanjian sebagaimana yang tersebut di atas ini.

"Pasal IX yang ditambahkan,

maka wajib kepada yang mempunyai hak tanah ini dan mereka akan mulai mengerjakan atau menyudahi mendirikan rumah didalam hari yang tiga bulan sesudah surat penyerahan ini dimateraikan atau sesudahnya surat ini dimaksud didalam buku wajib atau didalam berkas wajib diatas yang mempunyai hak tanah ini menyudahi mendirikan rumah atas tanah tersebut, maka jika tiada ditaati sepanjang tersebut atas atau ada yang tertinggal
Pemerintah Siantar mencabut hak tanah dari pada yang mempunyai."

Bahwa berdasarkan fakta persidangan tidak ada surat Nomor 83/136 dan No. 192/153 yang ada adalah surat penyerahan hak tanah tanggal 13 November 1913 Nomor 924 dan deregister tanggal 22 November 1913 Nomor 153, dan surat Penyerahan hak tanah tanggal 13 November 1913 Nomor 924 dan diregister tanggal 22 November 1913 Nomor 136.

Bahwa penyerahan hak tanah tersebut diserahkan kepada GOH A TONG dan tidak ada menyebutkan penyerahan kepada GOH BUN TONG.

Bahwa penyerahan hak tanah tersebut merupakan penyerahan hak tanah dengan sistem sewa berupa pembayaran terhadap sejumlah uang kepada Pemerintahan siantar dan apabila tidak dibayar dalam jangka waktu 2 tahun maka tanah tersebut kembali menjadi milik pemerintahan Pematangsiantar.

Bahwa penyerahan hak tanah dengan system sewa tersebut mempunyai batas waktu sampai dengan tahun 1963 (seribu Sembilan ratus enam puluh tiga).

Halaman 91 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka bukti P-1 dan P-2 merupakan perjanjian pemakaian tanah dengan sewa, dan telah daluarsa dengan sendirinya pada tahun 1963.

2. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 4, 6, 7 dan 8 adalah tidak tepat dan keliru, bahwa bukti P-1 dan P-2 yang merupakan alas hak sebagai alat bukti Penggugat (Sekarang Pembanding) adalah merupakan hak – hak barat atas tanah harus di Konversi, hak – hak barat sudah tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhitung tanggal 24 September 1980 berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, sedangkan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu di buat sesuai dengan bentuk yang ditetapkan Undang-Undang.
3. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 9 adalah tidak tepat dan keliru, bahwa pelaksanaan Konversi hak atas tanah yang berasal dari hak barat sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, pendaftaran tanah menjadi dasar bagi untuk terselenggaranya Konversi, sebab Konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tapi harus dimohonkan dan didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kota, dari berlakunya ketentuan Konversi Undang – Undang Pokok Agraria harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan Konversi yang di atur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dengan cara mengubah status hak atas tanah tersebut (Bukti P-1 dan P-2) Penggugat (Sekarang Pembanding) sampai dengan sekarang tidak pernah melakukan Konversi dengan mendaftarkan tanah tersebut untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, hal itu dilakukan sebelum jangka waktu yang ditetapkan yakni sampai 24 September 1980, maka jika permohonan atau pendaftaran hak atas tanah tidak dilakukan maka hak atas tanah tersebut akan dikuasai langsung oleh Negara.
4. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 10 sampai dengan 13 adalah tidak tepat dan keliru, bahwa Penggugat (Sekarang Pembanding) tidak dapat menunjukkan secara pasti batas – batas, luas tanah, tidak jelas dimana letak objeknya pada objek sengketa a quo / atas sebagian tanah Komplek Pasar Horas dan alas hak yang diajukan berupa Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van

Halaman 92 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



erfpachrecht) Nomor 193/153 seluas 1200 m2 dan Soerat Penjerahan Haq Tanah (Acte van afstand van erfpachrecht) Nomor 83/136 seluas 1400 m2 masing – masing tanggal 22 Nopember 1913 atas nama GOH A TONG alias GOH BUN TONG merupakan hak – hak barat tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai hukum mengikat terhitung tanggal 24 September 1980 berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

5. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 14, 16 dan 21 adalah tidak tepat dan keliru, bahwa berdasarkan pasal 27 huruf a angka 3 dan pasal 34 huruf e Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, hak milik hapus dan jatuh kepada Negara apabila ditelantarkan dan Hak Guna Usaha hapus karena di telantarkan sehingga tidak berdasar bila Pembanding (Dahulu Penggugat) menyatakan memiliki kerugian atas penguasaan Terbanding I (Dahulu Tergugat I) Pemerintah Kota Pematangsiantar pada tanah objek perkara tersebut.
6. Bahwa dalil Memori Banding Pembanding (Dahulu Penggugat) pada point 15 adalah keliru, bahwa Terbanding I (Dahulu Tergugat I) telah menguasai, mengelola dan membangun Pusat Pasar Horas Kota Pematangsiantar atau disebut juga Pajak Horas yang dipergunakan sebagai pusat perbelanjaan tradisional sejak Indonesia Merdeka, bahwa kepemilikan dan penguasaan Pusat Pasar Horas oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar Terbanding I (Dahulu Tergugat I) dalam kurun waktu tersebut tidak pernah ada perorangan atau badan hukum yang menyatakan atau mengklaim sebagai pemilik tanah (objek sengketa). Bahwa Pusat Pasar Horas dalam hal kepemilikan, penguasaan dan penguasaan tanah kompleks Pusat Pasar Horas pada mulanya di laksanakan oleh Pemerintah Kota Pematangsiantar (Tergugat I) melalui Dinas Pasar, dan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya, Pasar Horas dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Horas Jaya dimana Pasar Horas menjadi salah satu Penyertaan Modal Pemerintah Kota Pematangsiantar kepada PD. Pasar Horas Jaya berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pematangsiantar Nomor 8 Tahun 2014 tentang Penyertaan Modal Daerah ke dalam modal PD. Pasar Horas Jaya, maka tanah (objek sengketa)/komplek Pasar Horas merupakan barang milik daerah Pemerintah Kota Pematangsiantar yang dicatat dengan status kekayaan daerah yang dipisahkan.

Halaman 93 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



7. Bahwa Pembanding (Dahulu Penggugat) tidak mempunyai hak atas objek sengketa terhadap tanah seluas 1200 m dan 1400 m di kompleks Pasar Horas Pematangsiantar, mengingat alas hak yang diajukan oleh Pembanding tidak berdasar, dimana surat tersebut merupakan surat sewamenyewa kepada pemerintah Kota Pematangsiantar pada zaman kolonial dengan perjanjian bersyarat yaitu apabila dalam jangka 2 tahun sewa tidak dibayar maka tanah tersebut kembali menjadi tanah pemerintahan Pematangsiantar, dan surat penyerahan hak tanah tersebut mempunyai batas waktu 50 tahun yaitu sampai dengan tahun 1963 (seribu Sembilan ratus enam puluh tiga), oleh karenanya walaupun kakek Penggugat membayar sewa setiap tahunnya namun tanah tersebut akan kembali menjadi milik pemerintahan Pematangsiantar terhitung Bulan Desember tahun 1963 sesuai penyerahan hak tanah secara bersyarat tersebut. Oleh karenanya penguasaan Pemerintah Kota Pematangsiantar atas tanah objek sengketa berdasar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
8. Bahwa penguasaan dan penguasaan Tergugat I (Pemerintah Kota Pematangsiantar) atas objek perkara aquo dilakukan sudah sejak Indonesia merdeka dan tanpa terputus sampai saat ini, bahwa kompleks Pasar Horas sudah tercatat menjadi barang milik daerah mengacu kepada:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
 - c. Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Sk 12/Ka/1963 tentang Konversi Hak Opstal dan Erfpacth di Atas Tanah Eigendom Kotapraja;
 - d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Bahwa Berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, untuk itu Kami dahulu Tergugat I (sekarang Terbanding I) memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan atau Majelis Hakim Tinggi Medan yang menangani dan memeriksa Perkara Perdata inimenyatakan dalam putusannya:

1. Menerima atau mengabulkan Kontra Memori Banding Tergugatl/Terbanding I.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor : 38/Pdt.G/2018/PN-Pms tanggal 18 Desember 2018.

Halaman 94 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu menanggapi memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan kontra memori banding Turut Terbanding semula Turut Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang keberatan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai keberatan tersebut tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 20 Desember 2018 Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms, keberatan tersebut merupakan pengulangan yang sudah diajukan dalam persidangan, karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara tepat dan benar apa yang termuat dalam memori banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan kekeliruan maupun kesalahan menerapkan hukum dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan kontra memori banding Turut Terbanding semula Turut Tergugat, setelah dicermati ternyata keberatan tersebut pada prinsipnya Dalam Kompensi sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memohon menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 20 Desember 2018 Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms, kecuali Dalam Rekonvensi memohon agar mengabulkan gugatan Rekonvensi, oleh karena semua alasan keberatan tersebut merupakan pengulangan yang sudah diajukan dalam persidangan tingkat pertama dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, maka alasan keberatan tersebut haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar, tanggal 20 Desember 2018 Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Majelis Hakim

Halaman 95 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah membuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan putusan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar, tanggal 20 Desember 2018 Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms., dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (S.1927-227), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pms, tanggal 20 Desember 2018 tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan, dan dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 2 April 2019 oleh kami H.Dasniel,S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Poltak Sitorus,S.H.,M.H dan Aroziduhu Waruwu,S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 April 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta dibantu Farida Malem,S.H.,M.H sebagai

Halaman 96 dari 97 halaman Putusan Nomor 76/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Poltak Sitorus, S.H., M.H

H. Dasniel, S.H., M.H

ttd

Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H

Panitera Pengganti

ttd

Farida Malem, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 134.000,-

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