



**P U T U S A N**  
**Nomor 78 PK/Pdt/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ERLINDA SILITONGA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Nomor 106, Kelurahan Sudirejo II, Kecamatan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.M. Kamaluddin Lubis, S.H., DFM, dan kawan-kawan, Para Advokat, ber kantor di Medan Jalan Airlangga Nomor 16-B, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2016;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **BERMAN PAKPAHAN**, bertempat tinggal di Jalan Mahkamah Nomor 1 B/3, Kelurahan Pandau Hulu, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;
2. **HELMY MARLAN PAKPAHAN**, bertempat tinggal di Jalan Pasar III Nomor 119, Kelurahan Tegal Rejo, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;  
Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding;

D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Karya Jasa Nomor 17, Pangkalan Mansyur Medan;  
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon

Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1570 K/Pdt/2012 tanggal 13 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> dan bangunan setempat dikenal di Jalan Mahkamah Nomor 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tanggal 15 April 2003 dengan Surat Ukur Nomor 39/Pasar Baru/2002, yang diterbitkan oleh turut Tergugat II, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan rumah Jalan Mahkamah I = 17,85 meter;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Kebakaran = 5,7 meter;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Jalan Pandu = 15,55 meter;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Mahkamah = 3,45 meter;
2. Bahwa pada awalnya tanah seluas 98 m<sup>2</sup> dan bangunan tersebut adalah merupakan tanah dan bangunan yang berasal dari Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 yang terdaftar atas nama Thien Heoe Kioeng;
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sumatera Utara Nomor SK 590/H.P/R/1969 tanggal 14 September 1969 Hak Pakai Nomor 479 atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diserahkan hak pemakaiannya kepada Benny Djohan selaku kuasa dari Yayasan Kie Sut Tong;
4. Bahwa Benny Djohan selaku kuasa dari Yayasan Kie Sut Tong berdasarkan Surat Kuasa Nomor 48 tanggal 8 April 1971 telah menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Syahrul Abidin, sebagaimana Akta Keterangan Nomor 25 tanggal 5 April 1973 yang diperbuat di hadapan Kusmulyanto Ongko, S.H., Notaris di Medan;
5. bahwa Syahrul Abidin meninggal dunia pada tanggal 11 Februari 1986 dengan meninggalkan beberapa ahli waris yaitu Jolani, Anwar (Ng Lie Tjuan) Lie Thiong (Ng Lie Thiong), Mimy (Mimy Abidin), Harun (Harun Abidin) dan Linda, berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor 1049/Pdt.G/1986/PN.Mdn, tanggal 20 Oktober 1986;
6. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2000 yang diperbuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris Jakarta, Harun Abidin selaku salah seorang ahli waris dari almarhum Syahrul Abidin telah diberi kuasa oleh para ahli waris lainnya dari almarhum Syahrul Abidin guna menjual atau melepaskan hak atas harta warisan dari almarhum Syahrul Abidin termasuk diantaranya sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> dan bangunan

Halaman 2 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(objek perkara) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 tertanggal 16 Desember 2003 beserta Petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sumatera Utara Nomor 590/HP/1969 tanggal 14 September 1969;

7. Bahwa selanjutnya Harun Abidin memberikan Kuasa Substitusi kepada Bekman Hutabarat guna menjual atau melepaskan hak Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa atas harta warisan dari almarhum Syahrul Abidin sebagaimana Akta Surat Kuasa Substitusi Nomor 1 tanggal 27 Oktober 2000 dan Akta Perpanjangan Pemindahan Kuasa (Kuasa Substitusi Nomor 1 tanggal 6 Desember 2001 yang masing-masing diperbuat di hadapan Retni Rengsih, S.H., pada waktu itu Notaris di Deli Serdang;
8. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tersebut, maka Bekman Hutabarat selaku Kuasa Substitusi dari Harun Abidin telah menjual tanah dan bangunan, berdasarkan Hak Pakai Nomor 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan kepada Penggugat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11/2002 tanggal 7 Maret 2002, yang diperbuat di hadapan Retni Rengsih, S.H., pada waktu itu Notaris Deli Serdang;
9. Bahwa atas dasar jual beli tersebut nyatalah bahwasanya Penggugat berhak untuk menguasai dan menempati objek sengketa tersebut baik secara fisik (*de facto*) maupun secara hukum (yuridis) dan patut dilindungi oleh undang-undang;
10. Bahwa untuk jelasnya sebagai ilustrasi dan bahan pertimbangan hukum, perkenankanlah dengan segala kerendahan hati, Penggugat menurunkan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai jual beli yang masing-masing antara lain:
  - a. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
  - b. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Februari 1972 Nomor 3221 K/Sip/1971, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: Pembeli yang telah melakukan jual beli dengan iktikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum;
  - c. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 3 Juni 1972 Nomor 38 K/Sip/1973, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: Pembeli yang beriktikad baik dilindungi;

Halaman 3 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 Juli 1976 Nomor 1373 K/Sip/1973 yang amarnya berbunyi sebagai berikut: Pembeli yang beriktikad baik dilindungi;
- e. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980, yang amarnya berbunyi sebagai berikut; Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi undang-undang;
11. Bahwa selanjutnya menurut Pasal 6 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11/2002 tanggal 7 Maret 2002, maka Penggugat telah diberi kuasa untuk mengusahakan/memohon kepada yang berwenang sesuatu hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku;
12. Bahwa kemudian Penggugat memohon kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan (*ic* turut Tergugat) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah (objek perkara) tersebut;
13. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (*ic* turut Tergugat) telah mengeluarkan/ menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru, tanggal 15-04-2003 terhadap sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Mahkamah 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan (objek perkara);
14. Bahwa dengan demikian jelas terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas ± 98 m<sup>2</sup> dan bangunan, yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, tanggal 15-04-2003, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan (*ic* turut Tergugat);
15. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II yang telah menguasai dan mengusahai atas sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> dan bangunan, yang terletak di jalan Mahkamah Nomor 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan tersebut jelas adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
16. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat I dan II maupun pihak-pihak lainnya yang menguasai dan mengusahai objek sengketa untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan II tersebut, Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun imaterial yang diperhitungkan sampai sekarang ini yang berjumlah sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 4 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



**A. Kerugian Materiil:**

- Kompensasi pemakaian tanah yang sampai saat ini dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan II yang diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Biaya pengurusan surat-surat tanah yang dilakukan oleh Penggugat yang diperhitungkan sebesar Rp1.00.000.000,00 (seratus juta rupiah);

**B. Kerugian Imaterial:**

- Kompensasi atas pelecehan hak-hak Penggugat selama ini dan perasaan tidak aman akibat perbuatan Tergugat I dan II tersebut, meskipun sulit dinominalkan karena sifatnya yang imaterial, namun memadai lah apabila ditetapkan, dengan nilai uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

18. Bahwa Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Tergugat I dan II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila Tergugat I dan II lalai untuk menjalankan Keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

19. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak nihil dan untuk menjaga agar Tergugat I dan II tidak mengalihkan objek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan II kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan seluas  $\pm 98 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan (objek terperkara);

20. Bahwa Penggugat juga memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar putusan di dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan */verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum tanah dan bangunan seluas  $98 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Jalan Mahkamah = 17,85 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Kebakaran = 5,7 meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Jalan Pandu = 15,55 meter;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Mahkamah = 15,55 meter;

Adalah milik Penggugat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru, tanggal 15-04-2003, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (*ic Turut Tergugat*);

3. Menyatakan batal demi hukum, bahwa perbuatan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan demi hukum sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat I dan II serta pihak-pihak lain yang menguasai dan mengusahi tanah *a quo* untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya pengurusan surat-surat tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa ( *dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat I dan II lalai untuk menjalankan keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan demi hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad* ) meskipun ada perlawanan/*verzet*, *banding* atau *kasasi*;
9. Menghukum Tergugat I dan II serta turut Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua pengadilan Negeri Medan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Mengandung Cacat Formil *Ne Bis In Idem* Sehingga Gugatan Penggugat Bertentangan/Melanggar Pasal 1917 KUHPerdata.

Demi tegaknya kepastian hukum ( *rechtszekerheid*, *legal certainty*) buku ke IV KUHPerdata memancarkan Pasal 1917 KUHPerdata sebagai ketentuan tata tertib beracara yakni *asas ne bis in idem*;

Halaman 6 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa asas *ne bis in idem* menyatakan bahwa perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila perkara yang terdahulu, sama dengan perkara yang diajukan belakangan, maka dalam perkara yang diajukan belakangan dikategorikan cacat formil *ne bis in idem*, sehingga memberi hak bagi Tergugat mengajukan *exception ne bis in idem* atau *exception res judicate* (*exceptie van gewijsde zaak*);

*In casu*, ternyata perkara Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn, (selanjutnya disebut perkara belakangan) yang diajukan Penggugat, sama dengan perkara terdahulu Nomor 42/G/2004/PTUN-MDN, tanggal 3 November 2004 *juncto* Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN-Mdn tanggal 24 Maret 2005 *juncto* Nomor 356 K/TUN/2005 tanggal 5 April 2006 *juncto* Nomor 98 PK/TUN/2007 tanggal 9 Juli 2008 (selanjutnya di sebut putusan terdahulu). Oleh karena perkara belakangan yang diajukan Penggugat, sama dengan perkara terdahulu, maka dalam perkara belakangan ini melekat cacat formil *ne bis in idem* berdasar fakta-fakta yuridis di bawah ini:

## 1. Unsur *Ne Bis In Idem* Berdasar Pasal 1917 KUHPerdata;

Seperti yang Tergugat I dan II jelaskan di atas, prinsip *ne bis in idem* diatur Pasal 1917 KUHPerdata menurut pasal ini, supaya pada gugatan/perkara yang diajukan belakangan melekat cacat *ne bis in idem* dengan perkara yang terdahulu;

- Harus terpenuhi secara kumulatif semua unsur *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdata; dan
- Mengenai unsur *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdata tersebut, terdiri dari:

- 1). Apa yang digugat pada perkara belakangan, telah pernah diperkarakan dalam perkara tertentu;
- 2). Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan Hakim/pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ *gezag van gewijsde/inkracht van gewijsde, irrevocable judgement*);
- 3). Putusan perkara terdahulu bersifat positif, yakni mengabulkan atau menolak gugatan, sehingga telah pasti hubungan hukum (*rechtsverhouding, legal relationship*) antara para pihak yang berperkara dengan objek gugatan/perkara);
- 4). Subjek atau pihak yang berperkara dalam perkara belakangan, sama dengan pihak yang berperkara pada perkara terdahulu;
- 5). Objek gugatan pada perkara belakangan, sama dengan objek dalam perkara terdahulu; dan

Halaman 7 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



- 6) Materi pokok perkara pada perkara belakangan, sama dengan materi pokok pada perkara terdahulu;

Sesuai dengan ketentuan mengenai syarat *ne bis in idem* yang diatur pada Pasal 1917 KUHPdata, syarat/unsur *ne bis in idem* itu bersifat kumulatif, dalam pengertian agar cacat *ne bis in idem* melekat pada perkara yang belakangan, semua syarat/unsur *ne bis in idem* tersebut harus terpenuhi;

2. Ternyata Semua Syarat *Ne Bis In Idem* Yang Disebut Pasal 1917 KUHPdata Tersebut, Melekat Secara Kumulatif Dalam Perkara Belakangan;

Secara faktual dan *prima facie*, Tergugat I dan II dapat membuktikan, pada perkara belakangan ini (Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn) melekat semua unsur *ne bis in idem* dengan perkara terdahulu (Nomor 42/G/2004/PTUN-MDN Jo Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN-Mdn *juncto* Nomor 356 K/TUN/2005 *juncto* 98 PK/TUN/2007), berdasar fakta-fakta yuridis berikut:

- 1.1. Apa yang digugat dalam perkara belakangan ini, telah pernah diperkarakan dan diputus dalam perkara terdahulu;
- Apa yang digugat dan diperkarakan Penggugat dalam perkara belakangan ini, pernah digugat dan diperkarakan oleh Tergugat I dan II dalam perkara terdahulu;
  - Komposisi dan komparasi turut Tergugat dalam perkara belakangan ini didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi, sedang Tergugat I dan II sekarang bertindak sebagai Para Penggugat;
- 1.2. Terhadap perkara terdahulu, telah dijatuhkan putusan dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (BHT):
- Perkara Terdahulu (Nomor 42/G/2004/PTUN-Mdn *juncto* Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN.Mdn *juncto* Nomor 356 K/TUN/2005 *juncto* 98/PK/TUN/2007), telah dijatuhkan putusan; dan
  - Putusan perkara terdahulu ini telah berkekuatan hukum tetap (BHT);
- Terbukti prosesnya tidak hanya sampai pada upaya hukum biasa (banding dan kasasi), tetapi telah menempuh upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali;
- 1.3. Putusan perkara terdahulu tersebut bersifat positif yakni mengabulkan gugatan Para Penggugat (Tergugat I dan II sekarang).
- 1.3.1. Pada peradilan tingkat pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 42/G/2004/PTUN-Mdn tanggal 3 November 2004, dengan amar:





Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga yang diterbitkan Tergugat;
  3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga;
  4. Membebaskan Tergugat I dan Tergugat II Intervensi untuk membayar segala biaya sebesar Rp1.989.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);
- 1.3.2.** Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) Medan menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN-Mdn tanggal 24 Maret 2005 dengan amar;

Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II;
2. menguatkan Putusan PTUN Medan Nomor 42/G/2004/PTUN-Mdn tanggal 3 November 2004 yang dimohonkan banding dengan perbaikan dalam pertimbangan dan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat/Pembanding I;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding sebagian;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga;
3. Mewajibkan Tergugat/Pembanding I untuk mencabut Sertifikat hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga;
4. Menghukum Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II membayar biaya perkara sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding selebihnya;

Halaman 9 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**1.3.3.** Pada Tingkat Kasasi, Mahkamah Agung (MA) telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 356 K/TUN/2005 tanggal 5 April 2006 dengan amar:

Mengadili

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN dan 2. ERLINDA SILITONGA tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN-MDN tanggal 24 Maret 2005 yang menguatkan dengan perbaikan pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 42/G/2004/PT.UN-MDN tanggal 3 November 2004;

Mengadili Sendiri

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

**1.3.4.** Dalam Peradilan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 98 PK/TUN/2007 tanggal 9 Juli 2008 dengan amar:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali 1. Berman Pakpahan dan 2. Hemly Marlan Pakpahan tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 358 K/TUN/2005 tanggal 5 April 2006 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN-MDN tanggal 24 Maret 2005 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 42/G/2004/PTUN-MDN tanggal 3 November 2004;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 10 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tertanggal 15 April 2003 terdaftar atas nama Erlinda Silitonga yang diterbitkan oleh Tergugat;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tertanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga yang diterbitkan Tergugat;
4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Berdasar putusan-putusan yang Tergugat I dan II kemukakan pada 2.3.1, 2.3, 2.3.3, dan 2.3.4 di atas, Tergugat I dan II dapat membuktikan:

- Putusan perkara terdahulu telah bersifat berkekuatan hukum tetap (*gezag van gewijsde, res judicata*) atau *irrevocable judgement*; dan
  - Putusan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap dimaksud, bersifat positif yakni mengabulkan seluruh gugatan Penggugat sebagaimana yang tercantum pada amar putusan peninjauan kembali Nomor 98 PK/TUN/2007 tanggal 9 Juli 2008;
- 1.4. Subjek Atau Pihak Yang Terlibat Dalam Perkara Terdahulu, Sama Persis Dengan Subjek Yang Terlibat Dalam Perkara Belakangan;
- Unsur ke-40 *ne bis in idem* berdasar Pasal 1917 KUHPerdara maupun yurisprudensi.
- Subjek yang terlibat sebagai pihak dalam perkara terdahulu sama dengan subjek yang terlibat dalam perkara belakangan;
  - *In casu* unsur ini terpenuhi, dimana subjek yang terlibat sebagai pihak dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sama persis, dengan subjek yang terlibat sebagai pihak dalam perkara belakangan;
  - Hanya posisinya saja yang tertukar;
  - Pada perkara terdahulu posisi Tergugat I dan II bertindak sebagai Penggugat dengan mendudukkan turut Tergugat sekarang sebagai Tergugat serta Penggugat sekarang sebagai Tergugat II Intervensi;
  - Sekarang dalam perkara belakangan ini Tergugat II Intervensi bertindak sebagai Penggugat dengan menarik Penggugat dalam perkara terdahulu sebagai turut Tergugat dalam perkara belakangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut di atas, Tergugat I dan II dapat membuktikan persamaan subjek yang menjadi pihak dalam perkara belakangan dengan perkara terdahulu;

## 1.5. Objek Gugatan Pada Perkara Terdahulu Persisi Sama Dengan Objek Gugatan Dalam Perkara Belakangan Ini;

Unsur *ne bis in idem* selanjutnya, objek gugatan dalam perkara terdahulu sama dengan objek perkara belakangan ini;

- *In casu* objek gugatan perkara terdahulu adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KEPTUN) atas penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 815/Pasar Baru atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1F Medan;
- Objek gugatan ini baik mengenai letak, ukuran dan batas-batasnya persis sama dengan objek gugatan dalam perkara belakangan sekarang, seluas 98 m<sup>2</sup> dengan ukuran dan batas:
  - Sebelah Utara : Rumah Jalan Mahkamah = 17.85 m<sup>2</sup>
  - Sebelah Timur : Gang Kebakaran = 5.7 m<sup>2</sup>
  - Sebelah Selatan : Rumah Jalan Pandu Baru = 15.55 m<sup>2</sup>
  - Sebelah Barat : Jalan Mahkamah Agung = 3.45 m<sup>2</sup>

Akan tetapi secara materiil objek yang tercantum dalam SHM Nomor 815/Pasar Baru, tiada lain daripada tanah dan bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1 F Medan;

Berdasar fakta-fakta yuridis tersebut, terbukti objek gugatan perkara terdahulu dengan perkara belakangan persis sama. Dengan demikian, Tergugat I dan II dapat membuktikan unsur ke 5 *ne bis in idem* yang digariskan Pasal 1917 KUHPerdara, nyata-nyata melekat pada perkara belakangan Nomor 130/Pdt.G/2010/ PN.Mdn);

## 1.6. Materi Pokok Perkara Dalam Perkara Terdahulu, Persis Sama Dengan Materi Pokok Perkara Dalam Perkara Belakangan (Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn)

Memang benar, secara formil materi pokok gugatan dalam perkara terdahulu yang didalilkan Tergugat I dan II sebagai Penggugat dalam perkara tersebut adalah:

### 1.6.1. Penerbitan SHM Nomor 815/Pasar Baru oleh turut Tergugat dalam perkara belakangan/Tergugat II Intervensi dalam perkara terdahulu/Penggugat dalam perkara belakangan: Melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24/1997);

Halaman 12 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



Alasannya: karena sebelum SHM Nomor 815 tersebut diterbitkan tidak dilakukan penyelidikan riwayat tanah dimaksud sebelum turut Tergugat/Tergugat dalam perkara belakangan, Tergugat II Intervensi dalam perkara terdahulu);

**1.6.2.** Padahal jika secara seksama dilakukan penyelidikan riwayat tanah tersebut pasti Turut Tergugat/Tergugat menemukan fakta yuridis bahwa tanah dan bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1 F dikuasai secara fisik pemiliknya adalah almarhum ayah Tergugat I dan II sesuai kronologis berikut:

- 1) Berdasar Akta Nomor 144 tanggal 21 November 1963 dibuat perjanjian pemborongan antara PT Sameru dengan Tan Kek Siang (T.I.II-1);
- 2) Selanjutnya berdasar Akta Penjualan Dan Pembelian Nomor 86 tanggal 22 April 1969 PT Sameru mengalihkan tanah dan bangunan Jalan Mahkamah I F kepada PT Ekspedisi Muatan Kapal Laut Dermaga Sumatera (PT EMKL) (TI.II-2);
- 3) Kemudian berdasar Akta Perjanjian Pembelian Nomor 3 tanggal 3 Agustus, PT EMKL tersebut mengalihkan tanah dan bangunan itu kepada Ny. Siti Hawa Nasution (TI.II-3);
- 4) Berikut, berdasar Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 7 tanggal 28 Januari 1978 oleh Ny. Siti Hawa Nasution, tanah dan bangunan itu dijual kepada PT Sinar Alfamas (TI.II-3);
- 5) Lebih lanjut, berdasar Akta Jual Beli Nomor 47 tanggal 24 April 1979 PT Sinar Alfamas menjual tanah dan bangunan tersebut kepada almarhum ayah Tergugat I dan II (I.II-5);
- 6) Dalam kedudukan ayah Tergugat I dan II sebagai pemilik;
  - Sudah menguasai secara fisik tanah dan bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1 F dimaksud;
  - Bersamaan dengan penguasaan fisik dan yuridis atas tanah dan bangunan itu, ayah Tergugat I dan II telah mengajukan permohonan pendaftaran dan pensertifikatan tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Medan/Turut Tergugat/Tergugat untuk itu telah diterbitkan Gambar Situasi Nomor 1311/1988 oleh Kepala Kantor Agraria Tingkat II Kota Medan (T.I.II-6);

Dari fakta-fakta tersebut dikaitkan dengan dalil yang diajukan Tergugat I dan II dalam perkara terdahulu, secara formil dalil





pokok gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) adalah pelanggaran yang dilakukan Turut Tergugat atas penerbitan SHM Nomor 815/Pasar Baru. Namun secara substansial dalil atau fundamentum petendi gugatan adalah sengketa milik atas tanah dan bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1 F antara Tergugat I dan II dengan Tergugat II Intervensi;

**1.6.3.** Ternyata dalil gugatan Penggugat dalam perkara belakangan ini (Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn) adalah sengketa milik atas tanah dan bangunan Jalan Mahkamah Nomor F, Kelurahan Pasar Baru juga;

Dalil sengketa milik ini ditegaskan Penggugat dalam perkara belakangan ini pada angka 1 halaman 1 gugatan, dengan alasan bahwa atas tanah perkara telah diterbitkan SHM Nomor 815/Pasar baru atas nama Penggugat, penerbitan yang menurut dalil Penggugat didasarkan pada kronologis pengalihannya sampai kepada Penggugat sebagaimana yang dideskripsikan Penggugat pada halaman 2 gugatan;

1. Berdasar SK Gubernur Kep. Daerah Propinsi Sumatera Utara Nomor SK 590/HP/R/1969 tanggal 14 September 1969, tanah tersebut diberikan hak pakai kepada Yayasan Kie Seei Tong;
2. Pada tanggal 5 April 1973, Yayasan Kie Seei Tong menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Syahrul Abidin yang dituangkan dalam Akta Nomor 25;
3. Pada tanggal 7 Maret 2002 dengan Akta Jual beli Nomor 11/2002 Harun Abidin selaku kuasa dari ahli waris memberi kuasa substitusi kepada Bekman Hutabarat menjual tanah perkara kepada Penggugat;

Berdasar Akta Jual Beli inilah Penggugat memperoleh SHM Nomor 815/Pasar Baru dari Turut Tergugat. Dan selanjutnya berdasar SHM Nomor 815 yang dipegangnya Penggugat mengajukan gugatan dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasar tanah dan bangunan Jalan Mahkamah 1 F adalah milik Penggugat dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I dan II (vide halaman 3 angka 14 dan 16 gugatan);

Berdasar fakta-fakta ini ternyata secara objektif dan konkrit, dalil gugatan Penggugat dalam perkara belakangan ini adalah



sengketa milik sehingga persis sama dengan dalil pokok gugatan Tergugat I dan II dalam perkara terdahulu Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn);

Dengan demikian, Tergugat I dan II dapat membuktikan unsur ke 6 *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdata, melekat secara faktual dan prime facie dalam perkara belakangan ini (Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn); Bertitik tolak dari penjelasan dan fakta-fakta yuridis yang Tergugat I dan II jelaskan dalam bantahan di atas, dapat dikemukakan kesimpulan berikut:

1. Semua syarat/unsur *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdata, melekat secara kumulatif dalam perkara belakangan (Nomor 30/Pdt.G/2010/PN.Mdn), karena terbukti terdapat persamaan yang terang dan jelas mengenai perkara terdahulu dengan perkara belakangan dalam hal subjek/pihak, objek dan materi pokok perkara antara perkara terdahulu (Nomor 42/G/2004/ PTUN-MDN *juncto* Nomor 19/BDG/2005/PT.TUN-MDN *juncto* Nomor 356 K/TUN/2005 *juncto* 98 PK/TUN/2007) dengan perkara belakangan (Nomor 130/Pdt.G/2010/ PN.Mdn), serta putusan perkara terdahulu, bersifat positif (mengabulkan gugatan) dan putusan yang bersangkutan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*gezag van gewijsde/inkracht van gewijsde res judicata*);
2. Oleh karena syarat/unsur *ne bis in idem* yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdata melekat secara kumulatif dalam perkara belakangan berhadapan dengan perkara terdahulu, maka sesuai dengan asas/prinsip hukum yang digariskan Pasal 1917 KUHPerdata, maka secara yuridis perkara belakangan (Nomor 130/Pdt.G/2010/PN.Mdn) tidak boleh disidangkan/diperkarakan untuk kedua kalinya;
3. Dengan demikian, berdasar tata tertib beracara dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, gugatan Penggugat dalam perkara belakangan ini, harus dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijk verklaard, inadmissible declared*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang dituangkan dalam surat gugatannya tidak berdasarkan dan harus ditolak karena bertentangan dengan fakta-fakta hukum yaitu:

Mengenai Kompetensi Absolut (*Absolute Competencies*):

Bahwa dalil-dalil Penggugat yang dituangkan dalam posita maupun petitumnya terhadap objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru untuk diuji dan diperiksa oleh pengadilan sepenuhnya merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara karena telah menjadi objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan register perkara Nomor 42/G/2004 PTUN-Mdn;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2010/PN Mdn., tanggal 12 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan demi hukum tanah dan bangunan seluas 98 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Mahkamah 1-F/41, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan rumah/ruko-ruko Jalan Mahkamah I = 17,85 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Kebakaran = 5,7m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Bapak Jusman Koto/Jalan Pandu Baru = 15,55 m;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya/Jalan Mahkamah I = 3,45 m;

Adalah milik Penggugat berdasarkan Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 yang menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tanggal 15 April 2003 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan;

3. Menyatakan demi hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 16 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan pihak lain yang menguasai dan menguasai tanah *a quo* untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.008.500,00 (satu juta delapan ribu lima ratus rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;  
Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 196/PDT/2011/PT MDN., tanggal 31 Oktober 2011 adalah sebagai berikut:
  - Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan II/Pembanding I dan II;Dalam Eksepsi:
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 Januari 2011 Nomor 130/Pdt.G/2010/PN Mdn., yang dimohonkan banding;Dalam Pokok Perkara
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 Januari 2011 Nomor 130/Pdt.G/2010/PN Mdn., yang dimohonkan banding tersebut;
  - Mengadili Sendiri
  - Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat/Terbanding untuk dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1570 K/Pdt/2012 tanggal 13 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ERLINDA SILITONGA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);  
Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1570 K/Pdt/2012 tanggal 13 Oktober 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 17/PK/PM/PDT/2016/PN.Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai

Halaman 17 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding tanggal 21 Juli 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- Bahwa adapun argumentasi hukum /analisis hukum Pemohon (*ic* Erlinda Silitonga) melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor 1570 K/PDT/2012 tanggal 23 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Register Nomor 196/PDT/2011/PT MDN., tertanggal 31 Oktober 2011 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 130/Pdt.G/2010/PN Mdn., tertanggal 12 Januari 2011 adalah sebagai berikut:

## A. Tentang Adanya Bukti Baru (*Novum*)

- Bahwa adapun *Novum* / bukti baru yang diajukan pemohon Peninjauan Kembali (*ic* Erlinda Silitonga) yang dimuat di dalam memori peninjauan kembali ini adalah sebagai berikut:
  1. Bukti Baru (*Novum*) berupa "Surat Akta Nomor 19 tanggal 15 Juli 1988 dibuat di hadapan R. Sukarsono, S.H., Notaris di Jakarta "diberi tanda *Novum* Pemohon PK-1 (fotokopi dilegalisir sesuai aslinya terlampir);
  2. Bukti Baru (*Novum*) berupa "Daftar barang-Barang/Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Bank Export-Import Indonesia Kepada PT Hotel Medan Utama dan ahli waris almarhum Syahrul

Halaman 18 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abidin Sebagaimana dimaksud dalam Akta R. Sukarsono, S.H.,  
Notaris di Jakarta tanggal 15 Juli 1998 Nomor 19” diberi tanda  
*Novum* Pemohon PK-2 (fotokopi *dinazegelen* terlampir);

3. Bukti Baru (*Novum*) berupa “Surat Perjanjian Perdamaian Nomor 25  
Tanggal 27 Mei 2013 dibuat di hadapan Mercy Rumiris Siregar, S.H.,  
Notaris di Medan” diberi tanda *Novum* Pemohon PK-3 (fotokopi  
dilegalisir sesuai aslinya terlampir);

Ad. 1. Penjelasan terhadap Bukti Baru (*Novum*) berupa “Surat Akta  
Pemufakatan Nomor 19 tanggal 15 Juli 1988 dibuat di hadapan R.  
Sukarsono, S.H., Notaris di Jakarta” diberi tanda *Novum* Pemohon PK-1  
(fotokopi dilegalisir sesuai aslinya terlampir);

Ad. 2. Dan Penjelasan terhadap Bukti Baru (*Novum*) berupa “Daftar  
Barang-Barang/Dokumen-Dokumen yang diserahkan oleh Bank Export-  
Import Indonesia Kepada PT Hotel Medan Utama dan ahli waris  
almarhum Syahrul Abidin Sebagaimana dimaksud dalam Akta R.  
Sukarsono, S.H., Notaris di Jakarta Tanggal 15 Juli 1998 Nomor 19”  
diberi tanda *Novum* Pemohon PK-2 (fotokopi *dinazegelen* terlampir);

- Bahwa terhadap Bukti Baru (*Novum*) yang diberi tanda PK-1 dan PK-  
2 tersebut di atas memberikan penegasan bahwasanya Sertifikat  
Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 (Buku Tanah,  
Gambar Situasi tanggal 29 November 1968) beserta petikan Surat  
Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sumatera Utara di  
Medan Nomor 590/H.P./R/1969 tanggal 15 September 1969 atas  
sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F  
Medan atas nama Thien Heoe Kioeng sebagai alas hak dasar  
terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Kel.Pasar Baru tanggal 15  
April 2003 atas nama Erlinda Silitonga telah di pakai dan digunakan  
sebagai Jaminan oleh Alm. Syahrul Abidin yang tidak lain adalah  
orang tua dari Harun Abidin sebagai salah satu ahli waris dan  
memegang hak atas tanah dan bangunan tersebut pada Bank  
Export-Import Indonesia Cabang Medan;
- Bahwa dengan dijadikannya jaminan pada Bank Export-Import  
Indonesia Cabang Medan, jelas telah memberikan sebuah petunjuk  
bahwasanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember  
1968 (Buku Tanah, Gambar Situasi tanggal 29 November 1968)  
beserta petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi  
Sumatera Utara di Medan Nomor 590/H.P./R/1969 tanggal 15

Halaman 19 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1969 atas sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F Medan atas nama Thien Heoe Kioeng sebagai alas hak dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Kel.Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga masih tetap diakui eksistensinya di mata hukum;

- Bahwa hal ini dapat dilihat dari isi "Surat Akta Pemufakatan Nomor 19 tanggal 15 Juli 1988 Dibuat di hadapan R. Sukarsono, S.H., Notaris di Jakarta dan "Daftar Barang-Barang/Dokumen-Dokumen yang diserahkan oleh Bank Export-Import Indonesia Kepada PT Hotel Medan Utama dan ahli waris almarhum Syahrul Abidin Sebagaimana dimaksud dalam Akta R. Sukarsono, S.H., Notaris di Jakarta Tanggal 15 Juli 1998 Nomor 19" pada halaman 8 angka 58 dituliskan: Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 (Buku Tanah, Gambar Situasi tanggal 29 November 1968) beserta petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sumatera Utara di Medan Nomor 590/H.P./R/1969 tanggal 15 September 1969 atas sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F Medan;
- Bahwa Sertifikat Hak Pakai tersebut di atas adalah alas hak dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Kel.Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga (objek perkara);
- Bahwa dengan demikian dapat dipahami bahwasanya terhadap dokumen hak kepemilikan sebagai tersebut di atas telah dijadikan jaminan bank hal mana memberikan penegasan bentuk pengakuan dan justifikasi yang legal oleh Negara sebelum terjadinya sengketa keperdataan maupun sengketa Tata Usaha Negara;
- Bahwa oleh karenanya, andai kata pun tetap dipertahankan *Judex Facti* dan *Judex Juris* Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Tingkat Kasasi yang telah nyata khilaf dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, maka sepantasnya lah dikembalikan kepada asal alas hak terhadap Hak kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Memberlakukan secara sah Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 (Buku Tanah, Gambar Situasi tanggal 29 November 1968) beserta petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sumatera Utara di Medan Nomor 590/H.P./R/1969 tanggal 15 September 1969 atas sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F Medan atas

Halaman 20 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



nama Thien Heoe Kioeng sebagai alas hak dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Kel.Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga;

Ad. 3. Penjelasan Bukti Baru ( *Novum*) berupa “Surat Perjanjian Perdamaian Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2013 dibuat di hadapan Mercy Rumiris Siregar, S.H., Notaris di Medan” diberi tanda *Novum* Pemohon PK-3 (fotokopi dilegalisir sesuai aslinya terlampir);

- Bahwa sedangkan terhadap Bukti Baru ( *Novum*) yang diberi tanda PK-3 adalah merupakan perbandingan fakta hukum dalam permasalahan hak milik sebuah tanah dan bangunan yang saling berdekatan satu kawasan terhadap perkara *a quo* yang digugat ini;
- Bahwa pada Bukti baru ( *Novum*) yang di beri tanda PK-3 memberikan hak pengakuan bahwasanya asal mula tanah dan bangunan yang disengketakan ini adalah Sertifikat Hak Pakai atas nama Thien Heoe Kioeng yang saat ini milik Harun Abidin Ahli waris dari Zainal Abidin;
- Bahwa artinya adalah di dalam kasus atau perkara yang lain, pihak bersengketa memberikan pengakuan hukum terhadap objek tanah yang disengketakan, dimana asal usul tanah tersebut adalah berupa Hak Pakai yang keseluruhannya adalah milik atas nama Thien Heoe Kioeng yang saat ini milik Harun Abidin Ahli waris dari Zainal Abidin;
- Bahwa oleh karena itu, ada 4 (empat) hal yang penting dengan ditemukannya Bukti Baru ( *Novum*) yang diberi tanda PK-1, PK-2 dan PK-3 yang berkaitan dan berhubungan erat dengan perkara *a quo*, yaitu:  
Pertama: bahwa *Novum*/bukti baru yang diajukan tersebut memberikan pemahaman terhadap asal usul hak kepemilikan tanah yang disengketakan;  
Kedua: bahwa *Novum* bukti baru yang diajukan tersebut memberikan penegasan bahwasanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 (Buku Tanah, Gambar Situasi tanggal 29 November 1968) beserta petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Sumatera Utara di Medan Nomor 590/H.P./R/1969 tanggal 15 September 1969 atas sebidang tanah seluas 98 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-F Medan atas nama Thien Heoe Kioeng sebagai alas hak dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Kel.Pasar Baru tanggal 15 April 2003 atas nama Erlinda Silitonga telah dipakai dan dijadikan sebagai jaminan pada Bank Eksport-Import;



Ketiga: bahwa *Novum*/bukti baru yang diajukan tersebut membuka cakrawala hukum bahwasanya adanya pengakuan hukum dari pihak lain yang berdekatan dengan tanah yang disengketakan Tersebut adalah merupakan satu kesatuan dalam kawasan objek sengketa yang telah mengakui keberadaan Hak Pakai sebagai alas hak dasar milik yang dimiliki oleh Pemohon Peninjauan Kembali (*ic* Erlinda Silitonga); Keempat: bahwa *Novum*/Bukti baru yang diajukan ini melekatkan Hak Pakai dan Hak Milik atas tanah dan bangunan kepada seseorang yang diberikan oleh Negara, termasuk kepada objek yang disengketakan;

**B.** Tentang Adanya Kekhilafan atau Kekeliruan Dalam Pertimbangan Hukum (*Judex Juris* dan *Judex Facti*) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register Nomor 1570 K/PDT/2012 tanggal 23 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Register Nomor 196/PDT/2011/PT MDN., tertanggal 31 Oktober 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 130/Pdt.G/2010/ PN Mdn., tertanggal 12 Januari 2011;

1. Bahwa bila dipahami Putusan Pengadilan Tinggi Medan dan dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI, yang dalam pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 196/PDT/2011/PT MDN., pada halaman 6 ada pokoknya menegaskan:
  - Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 yang terdaftar atas nama Pemegang Hak Thien Heoe Kioeng berupa fotokopi tidak pernah diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga tidak mempunyai nilai/daya kekuatan pembuktian;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tidak pernah diajukan sebagai bukti surat;
  - Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 98/PK/TUN/2007 membatalkan dan dicabut Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar atas nama Erlinda Silitonga;
2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas memberikan penegasan bahwasanya ada kesalahan pandangan dalam melihat kasus/perkara *a quo*, yang saat ini sedang diperiksa pada tingkat Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung RI, kesalahan tersebut antara lain;  
Pertama: bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dan Mahkamah Agung RI tidak memberikan alasan-alasan hukum yang jelas dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan tidak berdasarkan



fakta-fakta hukum yang ada di persidangan berupa bukti surat dan keterangan saksi-saksi;

Kedua: bahwa meskipun Hak Pakai Nomor 479 tanggal 16 Desember 1968 terdaftar atas nama Thien Heoe Kioeng berupa fotokopi dikarenakan asli surat ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada saat pengurusan penerbitan SHM, hal tersebut memberikan legalitas hukum bahwasanya Sertifikat Hak Pakai masih tetap sah dan berlaku sebagai alas hak sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria;

Ketiga: bahwa perkara *a quo* bukan membicarakan tentang sah atau tidaknya Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sebagaimana tertuang dalam perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, melainkan membicarakan tentang siapa yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut;

Keempat: bahwa Termohon PK-I (*ic Berman Pakpahan*) dan Termohon PK-II (*ic Helmy Marlan Pakpahan*) sama sekali tidak memiliki legalitas hukum berupa alas hak atas kepemilikan tanah dan bangunan yang disengketakan sedangkan Pemohon PK (*ic Erlinda Silitonga*) mempunyai legalitas kepemilikan berdasarkan Alas Hak Dasar Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 Tanggal 16 Desember 1968;

Kelima: bahwa seandainya pembatalan SHM Nomor 815/Pasar Baru atas nama Erlinda Silitonga tetap diberlakukan, sedangkan yang menempati tanah dan bangunan tidak memiliki legalitas hukum, maka yang dan memiliki kepastian hukum adalah tetap berlakunya Sertifikat Hak Pakai Nomor 479 Tanggal 16 Desember 1968 atas nama Thien Heoe Kioeng;

3. Bahwa kelima alasan hukum tersebut di atas memberikan pencerahan hukum bahwasanya telah terjadi kesalahan dan kekhilafan yang dilakukan Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa pada tingkat kasasi dan Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa tingkat banding;
4. Bahwa oleh karena itu, sangat tepat dan objektif bila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* pada tingkat Peninjauan Kembali ini kiranya dapat memberikan suatu pertimbangan hukum yang berkeadilan, objektif dan transparan sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas terhadap siapa yang berhak atas objek tanah yang disengketakan tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan alasan:

Bahwa alasan peninjauan kembali berdasarkan *novum* tidak dapat dipertimbangkan karena bukti-bukti peninjauan kembali yang oleh Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai *novum* tidak disertai dengan Berita Acara Sumpah Penemuan Bukti Baru;

Bahwa terhadap alasan peninjauan kembali berdasarkan kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata tidak dapat dibenarkan karena ternyata tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam Putusan *Judex Juris* yang menolak kasasi. Telah terdapat putusan peninjauan kembali Nomor 98/PK/TUN/2007 tanggal 9 Juli 2008 yang membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru. Dengan demikian dalil hak Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 815/Pasar Baru tidak memiliki landasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali ERLINDA SILITONGA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **ERLINDA SILITONGA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 24 dari 25 Hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,  
ttd./ ttd./  
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.  
ttd./  
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Edy Wibowo, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001