



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 405/Pdt/2017/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1.LIE TJHIEN, Jenis kelamin Perempuan, Lahir:di Medan 15-12-1971, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Alamat: di Jln.Glugur By Pass, Gg Selamat No. 25-D, Kel. Skip, Kec. Medan Petisah Kota Medan, dahulu beralamat di Jln. Punak Gg Murni No. 6 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, semula disebut PENGGUGAT-I sekarang PEMBANDING I;

2.HENDRIK, Jenis kelamin Laki-laki, Lahir di Medan 02-11-1986, Warga Negara Indonesia, Alamat: di Jln. Punak Gg Murni No. 14 Kel. Sei Putih Timur- I,Kec. Medan Petisah-Kota Medan, semula disebut PENGGUGAT.II sekera PEMBANDING II ;

3.S I S KA, Jenis kelamin Perempuan, Lahir di Medan 01-01-1995, Warga Negara Indonesia, Alamat: di Jln. Punak Gg Murni No. 14 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, yang dalam hal ini di wakili oleh Wali Ayahnya bernama TJENG HUI, lahir di Medan tanggal 20-7-1964, Warga Negara Indonesia, Alamat: di Punak Gg Murni No. 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah- Kota Medan. semula disebut PENGGUGAT - III sekarang PEMBANDING III ;

Dalarn hal ini memberi kuasa kepada MINAR,SH, Advokat pada Kantor Advokat MINAR TO & ASSOCIATES, beralamat di Jin.Sutrisno No.282-D Medan & Jln. Jend. A. Yani No.102 B Medan,berdasarkan Surat Kuasa Khusus 11 Desember 2015 ;



LAWAN

1. DJOHANSJAH DJOKO, Jenis kelamin laki-laki, bertempat tinggal/beralamat di Jln. Saga No. 9 Kota Medan semula disebut Tergugat-I sekarang Terbanding I ;
2. S U H E N I, Dalam hal ini digugat selaku pribadi dan atau selaku Kepala Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan, dengan alamat Jln. Punak Gg Nauli, Kelurahan Sei Putih Timur- I, Kecamatan Medan Petisah, semula disebut TERGUGAT-II sekarang Terbanding II ;
3. FIRZA PUTRA MZ, S.STP.MAP, Dalam hal ini digugat selaku pribadi dan atau selaku KEPALA KELURAHAN SEI PUTIH TIMUR I, Kecamatan Medan Petisah, Alamat Kantor Jln. Pabrik Padi No.9-A Kota Medan, Semula disebut TERGUGAT-III sekarang Terbanding III;
4. MUHAMMAD YUNUS, S.STP, Dalam hal ini digugat selaku pribadi dan atau selaku CAMAT KECAMATAN MEDAN PETISAH-Kota Medan, Alamat Kantor Jin. Iskandar Muda No. 270- A Kota Medan. Semula disebut TERGUGAT IV sekarang Terbanding IV ;
5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, Beralamat/berkatordi Jln. Jen. A. Haris Nasution-Pangkalan Mansyur Medan, Semula disebut TERGUGAT-V sekarang Terbanding V ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 16 Desember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 Desember 2015 dalam Register Nomor 687/Pdt.G/2015/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa, Penggugat I ada memiliki hak terhadap Rumah Petak yang didirikan di atas pertapakan tanah berukuran Lebar 4 x Panjang 14,5 M



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 6, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan dan batas-batas .

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Rudi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Murni;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Eddy;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Parit saluran air;

Yang diperoleh dari EDDY LIMURTI berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No.06 tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH di Medan;

Bahwa, sebelumnya Sdra EDDY LIMURTI memperolehnya dari Sdra. CHANDRA berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 23 tanggal 10 Oktober 1984 yang dibuat dihadapan Notaris POSMA TIMBUL PASARIBU, SH. diMedan, yang sebelumnya Sdra. CHANDRA memperolehnya dari Ny. LANI berdasarkan Akta PENYERAHAN HAK No. 46 tanggal 20 Juli 1976 yang dibuat dihadapan Notaris MARAH SUTAN NASUTION di Medan;

Bahwa, demikian juga Penggugat II dan III ada memiliki rumah petak yang berdiri diatas pertapakan tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 14, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah dengan ukuran Lebar 4 x Panjang 14,5 M dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Gang Kebakaran;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Murni;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Kho Boen Han
- Sebelah Barat berbatasan dengan Parit saluran air,

Yang diperoleh dari SURIANI berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH. di Medan;

Bahwa, sebelumnya SURIANI memperolehnya dari RUDY HARYONO berdasarkan SURAT JUAL RUMAH dibawah tangan tanggal 3 Februari 1975 yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur dan Camat Kecamatan Medan Barat, yang sebelumnya RUDY HARYONO memperolehnya dari Sdra CHRIS JOSOHARJO berdasarkan SURAT JUAL RUMAH dibawah tangan tanggal 3 Juni 1974 yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur dan Camat Kecamatan Medan Barat, yang sebelumnya Sdra CHRIS JOSOHARJO memperolehnya dari LIM PING BOEN berdasarkan SURAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUAL RUMAH dibawah tangan tanggal 20 Maret 1974 yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur dan Camat Kecamatan Medan Barat;

Bahwa, selanjutnya pada bulan Juli 2015, Para Penggugat menyampaikan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan ic.

Tergugat V untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap pertapakan tanah tempat berdirinya rumah-rumah petak tersebut yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, masing-masing terhadap pertapakan tanah rumah petak nomor 6 atas nama Penggugat I, pertapakan tanah rumah petak nornor 14 atas nama Penggugat II dan III

Bahwa, setelah surat permohonan Para Penggugat berikut berkasnya/ dokumen diterima Tergugat V, kemudian diteliti oleh pihak Tergugat V untuk di proses, lalu pihak Tergugat V memberi informasi kepada Para Penggugat, bahwa sudah ada pihak lain yaitu DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I juga mohon untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas namanya terhadap bidangbidang tanah yang sama;

Bahwa, kemudian Tergugat V menyampaikan kepada Penggugat I dan Penggugat II, III melalui suratnya masing-masing tanggal 5 Oktober 2015 No. **1349/12.71-200/X.2015** dan No. **1348/12.71-200/X.2015** yang isinya pada intinya : "setelah dicek dan diteliti, bidang tanah yang dimohonkan sedang berada pada sengketa kepemilikan, untuk itu berkas belum dapat di proses dan dapat diambil di Kanatr Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat V pada hari dan jam kerja;

Bahwa, dengan adanya informasi tersebut, lalu para Penggugat membaca mencatat dan meneliti berkas-berkas Tergugat I, ternyata Tergugat I memohon untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas namanya terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No.6 dan nomor 14 Ligkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I. Kecamatan

Medan yaitu;

1. Terhadap bidang tanah yang sama dengan pertapakan tanah rumah petak nomor 6 milik Penggugat I, dimana Tergugat I menggunakan Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III yang

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

diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV;

2. Terhadap bidang tanah yang sama dengan pertapakan tanah rumah petak pintu nomor 14 milik Penggugat II dan III dimana Tergugat I menggunakan Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan (SK) No. 594/12/Spt-I IMDNIII/2013, tanggal 02 dari 3 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III yang diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV;

Bahwa, lalu Para Penggugat membaca dan mencermati ISI atau TULISAN dari Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNNIW2013, tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDNIII/2013, tanggal 02 Agustus 2013 masing-masing atas nama DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I berikut Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013 dan Gambar bidang tanah tanggal 01 Agustus 2013, serta data-data/dokumen lainnya yang dilampirkan, yaitu:

1. Surat Keterangan (SK) No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, isinya:

- Kepala Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, dengan ini menerangkan bahwa:

Nama: DJOHANSYAH DJOKO, -Umur : 77 tahun—Bangsa/Agama: Indonesia/Kristen —Pekerjaan : Pegawai Swasta—Tempat tinggal : Jl. Saga No. 9 Medan;

- Benar ianya mengusahai sebidang tanah yang terletak di lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dan berukuran Panjang + 15 m x Lebar + 4 m, Luas = 60 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Tanah DJOHANSYAH DJOKO (+ 15 M);

- Selatan berbatasan dengan Tanah DJOHANSYAH DJOKO (+ 15 M);

- Timur berbatasan dengan Tanah Gang Murni (+ 4 M);

- Barat berbatasan dengan Parit (+ 4 M);

Tanah dimaksud sepanjang pengetahuan kami hingga saat ini tidak ada silang dengan pihak manapun juga:

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

Pada Lampiran berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 isinya pada intinya:

Pada hari ini Senin tanggal 01 Juli 2013, kami Kepala Lingkungan

V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah;

Setelah mengadakan peneliuan langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO, tidak terjadi hal-hal yang meragukan tidak ada dalam **senake**

Data-sata/Dokumen yang menjadi landasan Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 yang ditanda tangani oleh Tergugat III dan IV serta Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut yaitu:

1. Surat Pengganti Kerugian tertanggal 01 Juli 1953 yang ditanda tangani oleh yang menyerahkan (Musliman) dan yang menerima penyerahan (Gerhard Hutapea) serta disetujui oleh Penghulu Kampung Sei Putih Kecamatan Medan Barat;
2. Surat Perjanjian Membangun Rumah tanggal 28 Februari 1973 yang ditandatangani Pihak Pertama (G. Hutapea) dan Pihak Kedua (Lim Peng Boen);
3. Putusan/Penetapan Pengadilan Negeri Medan Pengadilan Negeri Medan No. 789/Pm/Perd/1979/PN-Mdn tanggal 22 Nopember 1979 tentang ahli waris alm. Gerhard Hutapea²
4. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3.089 tanggal 09 September 1994;
5. Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR IJMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 tentang Berita hilang/tercecernya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terietak di Jin. Purtak Gg Mumi No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;
6. Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor²
SKTLW9229/B/VI/ 2013/SPWRESTA MEDAN atas nama
DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan

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

Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah am DJOHANSYAH WOKO seluas 420 M2 yang terletak di:

Jim Punak Gg Mumi NO. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kei. sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah sesuai dengan Surat Keterangan

Lurah Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah No. No. 470/276/spT-1N1/2013 tanggal 07 Juni 2013 dan Ikian Koran WASPADA tanggal 4, 5, 6 Juni 2013 dan Harian MIMBAR

IJMUM tanggal 4, 5, 7 Juni 2013 dan Surat Pernyataan tanggal 05 Juni 2013 ---YANG TERJADI PADA TAHUN 2010 DI JLN SAGA MEDAN;

7.Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2013 yang ditanda tangani oleh DJOHANSYAH DJOKO tentang dirinya telah mengusahai sebidang tanah berukuran + 60 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 12 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;

8.Surat Pernyataan Menguashai sebidang tanah tertanggal 26 Juni 2013 yang ditandatangani oleh DJOHANSYAH DJOKO tentang dirinya mengusahai sebidang tanah berukuran + 60 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 12 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;

2. Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, isinya pada intinya:

-Kepala Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, dengan ini menerangkan bahwa:

-Nama : DJOHANSJAH DJOKO, —Umur : 77 tahun—
Bangsa/Agama :Indonesia/Kristen —Pekerjaan : Pegawai Swasta—Tempat tinggal : Jl.Saga No. 9 Medan;

-Benar ianya mengusahai sebidang tanah yang terletak di lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dan berukuran Panjang + 15 m x Lebar + 4 m, Luas = 60 m2, dengan batas-batas sebagai berikut .

-Utara berbatas dengan Tanah Lorong Kebakaran (+ 15 M);

-Selatan berbatas dengan Tanah DJOHANSJAH DJOKO (+ 15 M);

- Timur berbatas dengan Tanah Gang Murni (+ 4 M)

- Barat berbatas dengan Parit. (+ 4 M)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dimaksud sepanjang pengetahuan kami hingga saat ini tidak ada silang sengketa dengan pihak manapun juga:

Pada lampiran berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 isinya pada intinya:

Pada hari ini Senin tanggal 01 Juli 2013 yang ditandatangani Tergugat II dan III, kami Kepala Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah;

Setelah mengadakan peneliuan langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO tersebut, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam Data-data/Dokumen yang menjadi landasan Surat Keterangan (SK) No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut adalah sama dengan yang menjadi landasan Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut;

– Bahwa, dilihat dan di analisa dari isi yang diterangkan atau disebutkan oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat IV pada Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan No. 594/12/Spt-I/MDNIVIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013, dan pada lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah yang dibuat Tergugat II serta di tandatangani Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana yang telah para Penggugat kemukakan diatas adalah tidal(benar atau mengandung ketidak benaran, karena:

■ Kenyataannya Penghuni/pemilik Rumah Petal(di Jin. Punak Gang Murni, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I sebahagian besar tahu persis, bahwa Tergugat I sama sekali tidal(pernah MENGUSAHAI Rumah-Rumah Petak berikut tanahnya di Jin. Punak Gang Murni tersebut termasuk Rumah Petak No. 6 dan Rumah Peuk No. 14

■ Kenyataannya sebahagian besar Penghuni/pemilik Rumah Jln. Punak Gang Murni tahu, bahwa sekitar awal Juni 2013 ada terjadi permasalahan atau silang sengketa tanah antara Tergugat I dan Penghuni/pemilik Rumah Petal(Jin. Punak Gang Murni tersebut termasuk rumah No. 6 dan No. 14 yang bermula di picu oleh Tergugat I melalui Tergugat II ketika Tergugat II menyodorkan/menyerahkan Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah beserta tanah atas nama Tergugat I sebagai Pihak

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

Pertama/Penjual kepada warga penghuni Rumah Peul(Jin. Punak Gang Murni tersebut agar mengisi identitas dan menandatangani sebagai pembeli ;

- Isi selengkapnya Draf Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah yang disodorkan/diserahkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II kepada warga penghuni Rumah Jin. Punak Gang murni tersebut dapat dilihat pada Draf Perjanjian Jual Beli yang Para Penggugat scand dibawah ini;

- Terhadap Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah tersebut yang disodorkan/diserahkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, tentu warga yang menghuni/menempati Rumah Petak Rumah-Rumah Petak di Jln. Punak Gang Murni. Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I termasuk Eddy Limurti dan Tante Suriani sebagai pemilik sebelumnya terhadap rumah petak masingmasing No. 6 dan No. 14 pada waktu itu tentu sangat keberatan dan tidak mau mengisi indentitas dan menandatangani sebagai pihak kedua/pembeli;

- Kenyataannya Oleh karena para warga/penghuni Rumah Petak Jln Punak Gang Murni tidak mau mengisi nama dan menandatangani Draf Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah yang disodorkan/diserahkan Tergugat I melalui Tergugat II, kemudian Tergugat III sebagai atasan Tergugat II mengundang para warga yang menghuni Rumah Rumah di Gg. Murni. Jln Punak, Lingkungan V tersebut untuk datang ke Kantor Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2013, namun sebahagian besar para warga penghuni tidak hadir, karena ada info, tujuan Tergugat III mengundang adalah untuk menanda tangani Surat Pernyataan yang sudah dipersiapkan oleh Tergugat I atau Tergugat III berkaitan rumah dan tanah Jln. Punak Gang Murni disebutkan sebagai milik Djohansjah Djoko ic. Tergugat I;

Kemudian Tergugat mengambil langkah mengklaim secara terbuka dengan cara yaitu bulan Juli 2013, Tergugat I memasang PLANK di depari Rumah Jin. Punak Gang Murni, yang berisi tulisan berupa PEMBERITAHUAN : "RUMAH DAN.TANAH No.2, 4, 6, 8,10, 12 dan 14 MILK DJOHANSJAH DJOKO, SURATSURATNYA MASIH DALAM PENGURUSAN DI KANTORLURAH";

- Bahwa, selanjutnya dilihat dan di analisis dari Hak MENGUSAHAHAI rumah bidang ünah, bahwa orang perseorangan badan hùkum untuk mengusahai suatu rumah ataupun tanah, tentu ada dasamya, yaitu diantaranya Hak yang diperoleh karena peralihan hak (dengan cara jua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, penyerahan hak, karena warisan dan lain-lain), karena kontrak/sewa dan lain-lainnya;

- Bahwa, berhubungan dengan hal tersebut baik dilihat dan di baca pada lampiran surat Tergugat I tgl. 26 Juni 2013 kepada Tergugat III tentang Permohonan untuk memproses SK Tanah Kepala Kelurahan an. Djohansjah Djoko maupun lampiran Surat Keterangan No. 594/08/Sptl/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/12/Sptl/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013, yaitu diantaranya:

- Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 tentang Berita hilang/tercecemya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jin. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah:

- Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan Nomor : SKTLK/9229/BNI/2013/SPK/RESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah No. No. 470/276/SPT-WI/2013 tanggal 07 Juni 2013 dan Iklan Koran WASPADA tanggal 4, 5, 6 Juni 2013 dan Harian MIMBAR UMUM tanggal 4, 5, 7 Juni 2013 dan Surat Pernyataan dari tanggal 05 Juni 2013 ---yang terjadi pada tahun 2010 di Jln Saga Medan-Maka terlihat jelas bahwa, Tergugat I mengaku mengusahai bidang tanah terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah dasarnya adalah Pengalihan/Penyerahan hak yaitu berdasarkan "Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah" yang oleh Djohansjah Djoko ic. Tergugat I dinyatakan/diakui hilang/tercecer sekitar tahun 2010";

Bahwa, berhubungan dengan itu bila dicermati isi Berita/Iklan mini di Harian WASPADA dan Harian MIMBAR UMUM serta isi Tanda Bukti Laporan Kehilangan pada Kepolisian sebagai mana tersebut diatas, SEOLAH-OLAH BENAR PERNAH ADA "Satu berkas ASLI SURAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENYERAHAN HAK DAN GANTI RUGI ATAS RUMAH DAN TANAH" AN. DJOHANSYAH DJOKO YANG TERLETAK DI JLN. PUNAK GG MURNI NO. 2, 4, 6, 8, 10, 12,14 LINGKUNGAN V, KEL. SEI PUTIH TIMUR-I, KEC. MEDAN PETISAH, KEMUDIAN PADA TAHUN 2010 TELAH HILANG. TENTU ADALAH TIDAK BENAR ATAU SANGAT DI RAGUKAN KEBENARAN, KARENA:

- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terietak di Jin. Punak Gg Mumi No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Ket. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah, dibuat secara otentik atau dibawah tangan dan dibuat atau dilakukan pada tahun berapa;
- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas, bahwa Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut dibuat atau dilakukan oleh siapa kepada siapa atau siapa yang menyerahkan kepada Tergugat I:

Khusus bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Mumi No. 2 termasuk yang berkasnya disebutkan ikut hilang/tercecer ternyata sebelumnya sudah ada Sertifikat Hak Milik nya an. ALBERT SAGALA, berarti Tergugat I dan pihak lain tidak pernah membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi terhadap rumah dan tanah di Jln. Punak Gg Mumi No. 2 dan lainnya; Keterangan No. 594/08/SptI/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/12/SptI/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013, yaitu diantaranya:

- Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 tentang Berita hilang/tercecemya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jin. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah:
- Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor : SKTLK/9229/BNI/2013/SPK/RESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah No. No. 470/276/SPT-WI/2013 tanggal 07 Juni 2013 dan Iklan Koran WASPADA tanggal 4, 5, 6 Juni 2013 dan Harian MIMBAR UMUM tanggal 4, 5, 7 Juni 2013 dan Surat Pernyataan dari tanggal 05 Juni 2013 ----yang terjadi pada tahun 2010 di Jln Saga Medan-Maka terlihat jelas bahwa, Tergugat I mengaku mengusahai bidang tanah terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah dasarnya adalah Pengalihan/Penyerahan hak yaitu berdasarkan "Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi aus Rumah dan Tanah" yang oleh Djohansyah Djoko ic. Tergugat I dinyatakan/diakui hilang/tercecer sekitar tahun 2010";

Bahwa, berhubungan dengan itu bila dicermati isi Berita/Iklan mini di Harian WASPADA dan Harian MIMBAR UMUM serta isi Tanda Bukti Laporan Kehilangan pada Kepolisian sebagai mana tersebut diatas, SEOLAH-OLAH BENAR PERNAH ADA "Satu berkas ASLI SURAT PENYERAHAN HAK DAN GANTI RUGI ATAS RUMAH DAN TANAH" AN. DJOHANSYAH DJOKO YANG TERLETAK DI JLN. PUNAK GG MURNI NO. 2, 4, 6, 8, 10, 12,14 LINGKUNGAN V, KEL. SEI PUTIH TIMUR-I, KEC. MEDAN PETISAH, KEMUDIAN PADA TAHUN 2010 TELAH HILANG. TENTU ADALAH TIDAK BENAR ATAU SANGAT DI RAGUKAN KEBENARAN, KARENA:

- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terietak di Jin. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Ket. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah, dibuat secara otentik atau dibawah tangan dan dibuat atau dilakukan pada tahun berapa;
- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas, bahwa Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut dibuat atau dilakukan oleh siapa kepada siapa atau siapa yang menyerahkan kepada Tergugat I:

Khusus bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2 termasuk yang berkasnya disebutkan ikut hilang/tercecer ternyata sebelumnya sudah ada Sertifikat Hak Milik nya an. ALBERT SAGALA, berarti Tergugat

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

I dan pihak lain tidak pernah membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi terhadap rumah dan tanah di Jln. Punak Gg Mumi No. 2 dan lainnya;

Keterangan No. 594/08/Sptl/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/12/Sptl/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013, yaitu diantaranya:

- Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 tentang Berita hilang/tercecemya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jin. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah:
- Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor : SKTLK/9229/BNI/2013/SPK/RESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah No. No. 470/276/SPT-WI/2013 tanggal 07 Juni 2013 dan Iklan Koran WASPADA tanggal 4, 5, 6 Juni 2013 dan Harian MIMBAR UMUM tanggal 4, 5, 7 Juni 2013 dan Surat Pernyataan dari tanggal 05 Juni 2013 ----yang terjadi pada tahun 2010 di Jln Saga Medan-
Maka terlihat jelas bahwa, Tergugat I mengaku mengusahai bidang tanah terletak di Jln. Punak Gg Mumi No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah dasarnya adalah Pengalihan/Penyerahan hak yaitu berdasarkan "Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi aus Rumah dan Tanah" yang oleh Djohansjah Djoko ic. Tergugat I dinyatakan/diakui hilang/tercecer sekitar tahun 2010";

Bahwa, berhubungan dengan itu bila dicermati isi Berita/Iklan mini di Harian WASPADA dan Harian MIMBAR UMUM serta isi Tanda Bukti Laporan Kehilangan pada Kepolisian sebagai mana tersebut diatas, SEOLAH-OLAH BENAR PERNAH ADA "Satu berkas ASLI SURAT PENYERAHAN HAK DAN GANTI RUGI ATAS RUMAH DAN TANAH" AN. DJOHANSYAH DJOKO YANG TERLETAK DI JLN. PUNAK GGMURNI NO. 2, 4, 6, 8, 10, 12,14 LINGKUNGAN V, KEL. SEI PUTIH TIMUR-I, KEC. MEDAN PETISAH, KEMUDIAN PADA TAHUN 2010 TELAH HILANG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTU ADALAH TIDAK BENAR ATAU SANGAT DI RAGUKAN
KEBENARAN, KARENA:

- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terietak di Jin. Punak Gg Mumi No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Ket. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah, dibuat secara otentik atau dibawah tangan dan dibuat atau dilakukan pada tahun berapa;
- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas, bahwa Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut dibuat atau dilakukan oleh siapa kepada siapa atau siapa yang menyerahkan kepada Tergugat I:

Khusus bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Mumi No. 2 termasuk yang berkasnya disebutkan ikut hilang/tercecer ternyata sebelumnya sudah ada Sertifikat Hak Milik nya an. ALBERT SAGALA, berarti Tergugat I dan pihak lain tidak pernah membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi terhadap rumah dan tanah di Jln. Punak Gg Mumi No. 2 dan lainnya;

- Lagi pula sangatlah tidak masuk di akal hilangnya satu berkas ASLI Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut terjadi PADA TAHUN 2010 tapi baru di laporkan kepada pihak Kepolisian 3 tahun kemudian yaitu pada tanggal 10 Juni 2013;
- Berkaitan dengan hal tersebut adalah nyata bahwa ASLI Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terietak di Jin. Purtak Gg Mumi No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V, Kei. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah, kemudian pada tahun 2010 telah hilang adalah suatu keterangan/pengakuan yang tidak benar atau diragukan kebenarannya, karena Tergugat I dengan Pihak lain tidak pernah membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Mumi No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V, Kei. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;

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)



- Akan tetapi ternyata hal tersebut tidak diperhatikan dengan teliti dan cermat oleh Tergugat II, III dan IV, dengan begitu mudahnya memproses dan menerbitkan Surat Keterangan mengusahai tanah atas nama Tergugat I terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Mumi termasuk bidang tanah tempat berdirinya Rumah Peuka No. 6 dan No. 14;

Bahwa, berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas di lihat dan dianalisa dari isi dari Surat Keterangan Mengusahai Tanah masing-masing Surat Keterangan Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan No. 594/12/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 berikut lampiran Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013, gambar bidang unah, berikut Berita/Iklan Mini di Harian WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013, dan Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor : SKTLW9229/B/VI/ 2013/SPWRESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 sebagaimana telah para Pengugat kemukakan diatas, maka sangat jelas, bahwa Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Spt-1/MDN/V111/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan No. 594/12/Spt-VMDN/WIV2013 tanggal 02 Agustus 2013 berikut lampiran Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 mengandung ketidak benaran dan cacat hukum, karenanya tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Bahwa, selanjutnya tentang Perbuaün Tergugat I yaitu:

- Mengajukan permohonan kepada Tergugat III untuk menerbitkan Surat Keterangan Mengusahai Tanah terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni, Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah termasuk bidang tanah tempat berdirinya Rumah Petak No. 6 kepunyaan Penggugat I (sebelumnya kepunyaan Eddy Limurti) dan No. 12 kepunyaan Penggugat II dan III (sebelumnya kepunyaan Tante Suriani), sehingga terbitlah Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Spt/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan No. 594/12/Spt/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 masing-masing atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat IV, berikut Lampiran yaitu Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang ditandatangani Tergugat II dan III serta Gambar bidang tanah tertanggal 01 Agustus 2013, pada hal Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak pernah mengusahai, mendiami dan memiliki Rumah-Rumah Petak yang didirikan diatas pertapakan tanah yang berlokasi/terletak di Jin. Punak Gg Murni, Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan termasuk Rumah Petak No. 6 dan No. 14;

- Membuat Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 dan membuat Laporan pada Polresta Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jin. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah—yang terjadi pada tahun 2010 di Jin Saga Medan—Pada hal asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic.

Tergugat I tersebut tidak pernah ada atau diragukan kebenarannya Tergugat I ada membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut, dengan alasan-alasan sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan diatas;

- Membuat Surat Pernyataan Mengusahai Tanah tanggal 26 Juni 2013 terhadap bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni, Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah, pada hal Tergugat I sama sekali tidak pernah mengusahai bidang tanah yang terletak di Jin. Punak Gg Murni tersebut;

Maka perbuatan-perbuatan atau salah satu perbuatan Tergugat I tersebut menurut hukum dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa, selanjutnya, tentang Perbuatan Tergugat II yaitu:

- Tergugat II ada melakukan perbuatan menyodorkan/menyerahkan Draft Jual Beli Rumah Tanah Jln. Punak Gang Murni an. Tergugat I selaku penjual untuk di isi dan ditanda tangani oleh para penghuni Jln. Punak Gang Murni tersebut, pada hal Tergugat II telah mengetahui bahwa rumah-rumah petak yang terletak Jin. Punak Gang Murni, Kel. Sei Putih Timur-i bukanlah kepunyaan Tergugat I ;
- Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III ada melakukan perbuatan membuat dan menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 berkaitan dengan tanah yang terletak di Jin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Punak Gang Murni, isinya pada intinya : Pada hari ini Senin tanggal 01 Juli 2013, kami Kepala Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, **Kecamatan** Medan Petisah, Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO tersebut, ödak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa. Pada hal Tergugat II tahu sendiri bahwa sekitar awal Juni 2013 telah terjadi permasalahan atau sengketa ketika Tergugat I melalui Tergugat II menyodorkan/menyerahkan Draf Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah kepada para Penghuni/pemilik rumah petak di Jln. Punak Gang Murni untuk di isi dan tandatangani oleh para penghuni rumah-rumah petak tersebut, namun para penghuni rumah-rumah tersebut merasa keberatan Maka perbuatan-perbuatan atau salah satu perbuatan Tergugat II tersebut menurut hükum dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa, selanjutnya, tentang Perbuaiin Tergugat III yaitu:

- Tergugat III pada Surat Keterangan (SK) No. 594/08/Spt1/MDNIVIII/2013 tanggal 08 Agustus 2013 art. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, Surat Keterangan (SK) No. 594/12/Spt1/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. Tergugat I yang ditandatangani Tergugat III dan Tergugat IV berkaitan dengan bidang tanah objek perkara "Benar ianya (Tergugat I) mengusahai sebidang tanah yang tertetak di lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dan berukuran Panjang 15 m x Lebar + 4 m, Luas = 60 m2....dst" ;

"Tanah dimaksud sepanjang pengetahuan kami hingga saat ini tidak ada silang sengketa dengan pihak manapun juga", Padahal Tergugat III tahu kalau sekitar awal Juni 2013 telah terjadi permasalahan atau sengketa antara Tergugat I dengan para Penghuni/pemilik rumah petak di Jln. Punak Gang Murni tersebut hingga Tergugat III mengundang para Penghuni rumah petak di Jln.

Punak Gang Murni tersebut untuk datang ke kantor Tergugat III ,

- Demikian juga Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat II ada membuat atau menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 berkaitan dengan tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni, isinya pada intinya : Pada hari ini Senin tanggal 01



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2013, kami Kepala Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah, Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah nama DJOHANSJAH DJOKO tersebut, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa. Pada hal sebelum Tergugat III menerbitkan Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 sesungguhnya Tergugat III sudah tahu bahwa sekitar awal Juni 2013 telah terjadi permasalahan atau sengketa berkaitan rumahrumah petak di Jln. Punak Gang Murni tersebut, yang kronologis sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan diatas;

- Tergugat III, sebelum menerbitkan Surat Keterangan Mengusahai Tanah tersebut tidak memperhatikan dengan cermat dan teliti, bahwa isi Berita/Iklan Mini di harian WASPADA dan harian Mimbar Umum serta Surat Tanda Lapor pada Kepolisian tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO, kejadian hilangnya tahun 2010, adalah tidak benar atau diragukan kebenaran, juga karena sesungguhnya Tergugat I ada membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO, tidak benar atau diragukan kebenarannya dengan alasan sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan diatas;

Maka perbuatan-perbuatan atau salah satu **perbuatan** Tergugat III tersebut menurut hukum dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan

Hukum;

Bahwa, selanjutnya, tentang Perbuatan Tergugat IV yaitu :

- Tergugat IV telah turut melakukan perbuatan menandatangani Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, dan Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, sebelumnya tidak meneliti dengan cermat ada hat-hal yang meragukan kebenaran isi Surat Keterangan-Surat Keterangan tersebut yang dibuat oleh Tergugat III berikut lampirannya dengan alasan sebagaimana telah para Penggugat kemukakan diatas;

Maka perbuatan Tergugat IV dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV akibatnya sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II, III karena permohonan Penggugat I dan Penggugat II, III kepada Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat V untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap pertapakan tanah tempat berdirinya Rumah Petak masing-masing nomor 6 dan nomor 14 yang berlokasi/ terletak di Jln. Punak Gg Murni Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah, menjadi terhambat sehingga jiwa dan pikiran Penggugat I, Penggugat II dan III menjadi terganggu dan stress, karena itu Penggugat I, Penggugat II dan II patut menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI secara bersama-sama atau sendiri untuk membayar ganti kerugian moriel kepada Penggugat I sebesar RE). 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) ;

Bahwa, selanjutnya berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I, Penggugat II dan II uraikan pada halaman 2 sampai 3 diatas, oleh karena ternyata Penggugat I Penggugat II dan III memiliki hah terhadap Rumah Petak yang berdiri diatas pertapakan tanah berukuran masingmasing + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak di Jln. Punak Gang Murni masing-masing No. 6 dan No. 14, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan cara memperolehnya sesuai prosedur hukum yang berlaku yang dibuat dihadapan Notaris, maka patut dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Medan/Hakim agar menyatakan:

1. Penggugat I adalah sah memiliki hak terhadap 1 (satu) unit Rumah Petak yang berdiri diatas pertapakan tanah berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan rumah Rudi
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Eddy • Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air yang diperoleh dari EDDY LIMURTI berdasarkan Akta Pernindahan dan penyerahan hak No.06 tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH;
2. Penggugat II dan Penggugat III adalah pemilik sah terhadap 1 (satu) unit Rumah Petak pintu yang berdiri diatas pertapakan tanah Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 14 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan dengan batas-batas);

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Gang Kebakaran
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Kho Boen Han
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air yang diperoleh dari SURIANI berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notariats JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH;

Bahwa, selanjutnya berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I, Penggugat II dan II uraikan pada halaman halaman diatas patut dimohonkan kepada Pengadilan/Hakim agar Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Sptl/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/12/Sptl/MDNNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 masing-masing atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat IV, berikut lampiran Surat Keterangan Situasi Tanah ünggal 1 Juli 2013 yang ditandatangani Tergugat II dan III gambar bidang tanah yang diterbitkan oleh Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

■ Bahwa, patut dimohonkan juga agar para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) RP. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya, bila para Tergugat lalai memenuhi/mematuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap atau telah dapat di jalankan menurut hukum;

■ Bahwa, patut di mohonkan juga agar Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun sendiri dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Medan/Hakim berkenan kiranya untuk memanggil para pihak guna hadir bersidang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, selanjutnya menjatuhkan purtusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan:

■ Penggugat I adalah sah memiliki hak terhadap 1 (satu) unit Rumah Petak yang didirikan diatas pertapakan tanah berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni

No. 6 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan PetisahKota Medan, dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah Rudi
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Eddy
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air yang diperoleh dari EDDY LIMURTI berdasarkan Akta Pemindahan dan penyerahan hak No.06 tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH;

3. Penggugat II dan Penggugat III adalah pemilik sah terhadap 1 (satu) unit Rumah Petak didirikan diatas pertapakan tanah berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No.14, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Gang Kebakaran
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Kho Boen Han • Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air yang diperoleh dengan cara membeli dari SURIANI berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;

4. Menyatakan

- Surat Keterangan Mengusahai bidang tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDNIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 art. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III diketahui Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

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

- Surat Keterangan Mengusahai bidang tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDNMII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III diketahui Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- 5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
- 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ganti kerugian moriel kepada kepada Penggugat I sebesar Rp.100.000.000 (Satu milyar rupiah) dan kepada Penggugat II dan III sebesar Rp.1000.000.000 (Satu milyar rupiah) atau sejumlah yang patut menurut hakim;
- 7. Menyatakan melarang Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya ke atas nama Tergugat I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, sejak perkara ini dalam proses sidang hingga putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
- 8. Menyatakan bila ada terbit Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya atas nama Tergugat I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan yang diterbitkan oleh Tergugat V sebelum gugatan perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dan atau sebelum proses sidang perkara ini , adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- 9. Menghukum Para Tergugat Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) RP. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat I. Penggugat II dan atau sejumlah yang patut menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan/hakim, apabila para Tergugat lalai memenuhi/mematuhi putusan dalam perkara ini baik seluruhnya atau sebahagian;

10. Menghukum Tergugat I, II III dan IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

A T A U

-- Memohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pengguga Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut

TENTANG EKSEPSI :

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut Pengadilan:

- A. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III kecuali apabila Tergugat I mengakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawabannya;
- B. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam gugatannya sangat mengada-ngada dan justru berusaha mengaburkan fakta perbuatan melawan hukum yang sebenarnya terjadi;
- C. Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III yakni mengenai keberatan atas Surat Keterangan kepemilikan Tanah No.594108/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan kepemilikan Tanah No.594/12/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III selaku Lurah dan Tergugat IV selaku Camat ;
- D. Bahwa terhadap hal tersebut maka jika Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III keberatan atas keputusan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang nota bene merupakan Instansi Pemerintahan maka sudah seharusnya gugatan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara



karena Perkara Aquo bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan

Negeri;

E. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil yang telah disebutkan diatas dan dihubungkan dengan posita serta petitum pada gugatan aquo maka sudah sepantasnya kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo untuk MENOLAK GUGATAN AQUO atas dasar Kompetensi Absolut Peradilan, karena BUKAN MENJADI KEWENANGAN DARI PERADILAN NEGERI UNTUK MELAKSANAKANNYA.

2. Eksepsi Tentang Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat sehingga Gugatan salah orang (Error In Persona):

A. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III kecuali apabila Tergugat I mengakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawabannya;

B. Bahwa Gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III sangat nyata sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sehingga Gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III aqua telah salah orang (Error In Persona).

C. Bahwa karena Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III telah melakukan jual beli terhadap EDDY LIMURTI dan SURIANI sebagaimana adanya Akta Pernindahan dan Penyerahan Hak No.06 tanggal 16 Desember 2013 serta Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH, bukan kepada Tergugat 1;

D. Bahwa dengan demikian jelas antara Tergugat I dan Penggugat I, II dan III tidak ada hubungan hukum karena antara Tergugat I dengan Penggugat I, II dan III tidak pernah melakukan jual beli terhadap objek perkara aquo melainkan hanya hubungan sewa menyewa ,

E. Bahwa untuk itu sudah seharusnya dan sewajarnya Penggugat I, II dan III menuntut kerugiannya kepada si

Penjual yakni kepada Sdr. EDDY LIMURTI, Sdr. CHANDRA, Ny.LANI, SURIANI, RUDY HARYONO, CHRIS JOSOHARJO,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan LIM PING BOEN, bukan kepada Tergugat I maka jelas/Pdt.G/Æ015/PN. Mdn secara hukum gugatan Penggugat I, II dan III adalah telah salah alamat (Error In Persona);

F. Bahwa selain itu Penggugat I, II dan III telah salah jika menarik Tergugat V ic. Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Pihak dalam gugatannya karena secara hukum Tergugat V belum pernah mengeluarkan produk ataupun Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo sehingga jelas secara hukum gugatan Penggugat I, II dan III telah salah alamat/orang (Error In Persona);

G. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat aquo telah salah orang maka sangat beralasan hukum jika Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dinyatakan Ditolak atau Tidak Dapat Diterima (Niet Ovankelijke Verklaard);

3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium):

A. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III jelas dan nyata sekali gugatan tersebut kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

B. Bahwa yang mana dalam gugatan Penggugat I, II dan III tanpa menyertakan pihak lain yakni Sdr. EDDY LIMURTI, Sdr. CHANDRA dan NY.LANI, SURIANI, RUDY HARYONO, CHRIS JOSOHARJO, dan LIM PING BOEN padahal Penggugat I, II dan III membeli dari mereka;

C. Bahwa Karena didalam dalil gugatan Penggugat I, II dan III telah menjelaskan jika Penggugat I, II dan III melakukan jual beli terhadap Sdr. EDDY LIMURTI dan SURIANI sebagaimana adanya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No.06 tanggal 16Desember 2013 serta Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No.16 tanggal 19 Juni 2015 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, st-I;

D. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya dan sewajarnya Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III menarik Sdr. EDDY LIMURTI, Sdr. CHANDRA dan NY.LANI, SURIANI, RUDY HARYONO, CHRIS JOSOHARJO, dan LIM PING BOEN, sebagai pihak dalam gugatan aquo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. Bahwa dengan tidak ditariknya atau diikutsertakannya Sdr. EDDYLIMURTI, Sdr. CHANDRA dan Ny.LANI, SURIANI, RUDYHARYONO, CHRIS JOSOHARJO, dan LIM PING BOEN sebagai pihak dalam gugatan perkara aquo maka jelas gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah Gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan akan berakibat kaburnya fakta hukum yang sebenarnya dari perkara perdata aquo:

F. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III aquo kurang pihak maka sangat beralasan hukum jika Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III aquo dinyatakan ditolak atau Tidak Dapat Diterima (Niet Ovankeliike Verklaard):

TENTANG POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I, II dan III kecuali apabila Tergugat I mengakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawabannya dan Tergugat I memohon agar seluruh dalil-dalil Eksepsi secara mutatis-mutandis juga menjadi dalil-dalil Jawaban pada Pokok Perkara karenanya tidak diulangi lagi;
2. Bahwa dalil dalil dalam Gugatan Penggugat I, II dan III aquo sangat tidak didukung oleh fakta yuridis yang benar dan sesungguhnya serta dalil-dalil Penggugat I, II dan III terlalu mengada-ngada dan penuh dengan ketidak benaran sehingga, dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan aquo tidak beralasan hukum sama sekali;
3. Bahwa jelas secara hukum Tergugat I adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.6 dan No.14 yang terletak di jalan Punak Gg. Mumi Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I ;
4. Bahwa kepemilikan Tergugat I terhadap objek aquo berdasarkan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/08/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/12/SptI/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) ;
5. Bahwa yang mana awalnya berdasarkan adanya Surat Penyerahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi Ganti Rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani Oleh GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahii waris dari GERHARD HUTAPEA;

6. Bahwa perlu tergugat sampaikan jika bukan hanya rumah No.6 dan No. 14 saja milik Tergugat I melainkan sebenarnya Tergugat I adalah Pemilik dari 7 pintu rumah yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I yakni rumah No.2, No.4, No.6, No.8, No.10, No.12, No.14;

7. Bahwa sebelumnya perlu Tergugat I jelaskan mengenai asal muasal kepemilikan tanah dan rumah yang menjadi objek aquo yang mana sebenarnya sebelum rumah dan tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I awalnya rumah dan tanah tersebut merupakan milik dari Alm.

GERHARD HUTAPEA;

8. Bahwa GERHARD HUTAPEA membeli tanah aquo dari orang yng bernama MUSLIMAN sebagaimana adanya Surat Pengganti Kerugian tanggal 1 Djuli 1953 yang diketahui pada saat itu oleh Penghulu

Kampung Sei Putih Medan Barat;

9. Bahwa setelah Alm. GERHARD HUTAPEA membeli tanah tersebut dari MUSLIMAN kemudian Alm. GERHARD HUTAPEA melakukan kerjasama dengan orang yang bemama LIM PING BOEN;

IO. Bahwa antara GERHARD HUTAPEA dan LIM PING BOEN yakni kerjasama bangun rumah dimana LIM PING BOEN harus membangun rumah sewa sebanyak 25 (dua puluh lima) pintu rumah, dengan syarat atau ketentuan yakni dari 25 (dua puluh lima) pintu tersebut 4 (empat) diantaranya dibangun dengan bangunan Permanen dan 21 (dua puluh satu) rumah dibangun semi permanen;

11. Bahwa 4 pintu rumah permanen secara langsung menjadi milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA sedangkan 21 (dua puluh satu) rumah dapat disewakan oleh LIM PING BOEN dan uang sewanya ditagih oleh LIM PING BOEN;

12. Bahwa namun perjanjian atas 21 (dua puluh satu) pintu rumah tersebut memilik baus waktu yakni hingga selama 15 (tima belas) **tahun** dan setelah 15 (lima betas) tahun berakhir maka 21 (dua puluh satu) rumah-rumah tersebut dikembalikan kepada Alm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973;

13. Bahwa namun sebelum berakhirnya masa waktu 15 (lima belas) tahun berakhir ternyata pada tanggal 14 Oktober 1973 Alm. GERHARD HUTAPEA meninggal dunia;

14. Bahwa namun pada saat itu LIM PING BOEN menjual rumah-rumah sewa tersebut padahal seharusnya secara hukum rumah dan tanah tersebut beralih;

GERHARD HUTAPEA sehingga jelas secara hukum LIM PING BOEN bukan sebagai Pemilik tanah maupun rumah;

21. Bahwa sebenarnya secara fakta hukum pada saat itu LIM PING BOEN telah melakukan kerjasama kepada Alm. GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973;

22. Bahwa dengan demikian LIM PING BOEN hanya berhak untuk menyewakan rumah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah dengan masa waktu selama 15 (lima belas) tahun dan apabila masa waktu 15 (lima belas) tahun berakhir maka 21 (dua puluh satu) pintu rumah tersebut harus dikembalikan dan menjadi milik Alm.

GERHARD HUTAPEA;

23. Bahwa jika melihat dalil-dalil gugatan Penggugat I, II dan III jelas terlihat dalil-dalil tersebut hanya dibuat-buat, penuh rekayasa dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, yang mana hal tersebut diantaranya dapat terlihat:

- Pada halaman 2 point 1 yang mana dalilnya menerangkan jika Penggugat I membeli rumah dari orang yang bernama EDDY LIMURTI pada tanggal 16 Desember 2013 sedangkan Penggugat

II dan III membeli rumah objek aquo pada tanggal 19 Juni 2015;

- Sementara pada halaman 6 point 2 menerangkan jika sebahagian besar penghuni tahu bahwa sekitar awal juni 2013 ada terjadi permasalahan atau silang sengketa tanah antara Tergugat I dan Penghuni;

- Pada halaman 7 point 3 menerangkan jika pada bulan Juli 2013 Tergugat I memasang Plang didepan Rumah Jl. Punak Gg. Murni No.2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 yang isinya Pemberitahuan Rumah dan



Tanah Milik Djohansjah Djoko (Tergugat I);

- Setelah melihat point-point diatas mengapa Penggugat I tetap membeli rumah objek aquo padahal sebelumnya Penggugat I sudah mengetahui jika rumah tersebut ada silang sengketa namun mengapa Penggugat I tetap masih membeli rumah tersebut sehingga jelas apa sebenarnya apa yang didalilkan oleh Penggugat I, Penggugat II dan III penuh dengan rekayasa dan akal-akalan saja;

24. Bahwa sebenarnya gugatan Penggugat I, II dan III merupakan akalakalan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, yang mana akal-akalan Penggugat I, II dan III dapat terlihat dari jual beli yang dilakukan atas rumah aquo;
25. Bahwa yang mana jual beli yang dilakukan Penggugat I, II dan III terhadap objek aquo merupakan dilakukan terhadap orang tua masing-masing Penggugat I, II dan III;
26. Bahwa padahal sebenarnya orang tua Penggugat I, II dan III dan Para Penghuni yang menempati rumah lainnya sudah mengetahui jika rumah beserta tanahnya aquo merupakan milik dari Tergugat I;
27. Bahwa Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya pernah mendatangi Tergugat I yang pada saat itu dikordinir Oleh orang yang bernama SAMSUAR, BA (yang juga menempati salah satu rumah sewa milik Tergugat I);
28. Bahwa pertemuan tersebut yakni guna untuk membicarakan ganti rugi terhadap rumah dan tanah yang orang tua Penggugat I, II dan III beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya tempati;
29. Bahwa yang mana pada saat itu telah disepakati dan disetujui jika Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya termasuk SAMSUAR, BA dan LILIEK SUGIARTO bersedia membayar ganti rugi atas rumah dan tanah yang mereka tempati kepada Tergugat I (ic. Djohansjah Djoko) sebesar Rp.67.500.000.- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
30. Bahwa atas kesepakatan tersebut juga telah tercapai kesepakatan jika Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya terlebih dahulu membayar panjar sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) per orang;

31. Bahwa setelah pertemuan dan tercapainya kesepakatan tersebut selang beberapa hari kemudian Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN 1 TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya kembali mendatangi kediaman Tergugat I ;
32. Bahwa yang mana kedatangan Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN / TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya pada saat itu mereka meminta fotocopy alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I;
33. Bahwa pada saat itu alasan Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN 1 TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya meminta fotocopy alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I yakni mereka akan menunjukkan surat-surat alas hak Tergugat I tersebut kepada bos-bos ataupun saudara-saudara mereka guna mencari pinjaman uang untuk membayar ganti rugi rumah dan tanah milik Tergugat I;
34. Bahwa namun dikarenakan kepolosan dan kebaikan Tergugat I Oleh Tergugat I memberikan fotocopy warna (scanning mirip aslinya) kepada Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya;
35. Bahwa ternyata setelah mendapatkan fotocopy warna (scanning mirip aslinya) atas alas hak Tergugat I ternyata Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN / TJENG HUI) beserta penghuni yang menempati rumah sewa lainnya mengingkari kesepakatan tersebut dengan tidak jadi membayar ganti rugi;
36. Bahwa berdasarkan bukti alas hak Tergugat I yang telah difotocopy warna (scanning mirip aslinya) tersebut ternyata oleh Penggugat I, II dan III dijadikan dasar dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat I;
37. Bahwa walaupun Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN 1 TJENG HUI) beserta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penghuni rumah lainnya tidak jadi membayar namun orang yang mengkodinir mereka SAMSUAR, BA tetap melakukan pembayaran ganti rugi sebagaimana yang telah disepakati pada saat pertemuan tersebut;

38. Bahwa begitu juga dengan salah satu penghuni lainnya yang bernama LILIEK SUGIARTO tetap melakukan pembayaran ganti rugi untuk rumah No.2 yang mana pada saat itu telah dijual kepada ALBERT SAGALA dan juga telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama ALBERT SAGALA;
39. Bahwa LILIEK SUGIARTO juga telah melakukan pembayaran dengan cicilan dan berjanji akan melunasinya sebagaimana adanya Surat Pernyataan tertanggal Juli 2014;
40. Bahwa jelas sebenarnya Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN / TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya tidak memiliki hak atas rumah dan tanah aquo karena senyatanya antara Pernilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN / TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya mengakui jika rumah dan tanah aquo merupakan milik Tergugat I;
41. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 3, karena jelas peralihan hak atau jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan III adalah cacat hukum;
42. Bahwa gugatan Penggugat I, II dan III merupakan akal-akalan saja dan penuh dengan rekayasa dikarenakan Penggugat II dan III membeli dari Paman mereka masing-masing yang sebenarnya Paman Penggugat II dan III sebelumnya pernah membuat kesepakatan atas ganti rugi rumah dan tanah aquo;
43. Bahwa selain itu apabila melihat alas hak yang menjadi dasar Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam perkara aquo hanya sebatas penyerahan hak atas rumah bukan penyerahan hak atas rumah beserta tanahnya sehingga jelas secara hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan III adalah Cacat Hukum karena menggunakan alas hak yang tidak benar dan cacat hukum;
44. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I, II dan III pada halaman 4 karena secara fakta yang sebenarnya Penggugat I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II dan III sebelumnya sudah mengetahui saat Tergugat I mengajukan Permohonan Hak Kepemilikan kepada Tergugat V IC. Kantor Pertanahan Kota Medan;

45. Bahwa yang mana kesepakatan tersebut yakni jika Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) dan penghuni rumah lainnya mau membayar ganti rugi atau membeli atas rumah dan tanah yang mereka tempati kepada Tergugat I;

46. Bahwa dikarenakan untuk memperkuat alas hak kepemilikan maka Tergugat I memohon kepada Tergugat III dan IV untuk menerbitkan Surat Keterangan Kepemilikan atas Tanah dan Rumah dengan dasar alas hak berupa Kwitansi Jual Beli terhadap Godfried Hutapea, Surat Ganti Rugi antara Gerhard Hutapea dengan Musliman tertanggal 01

Juli 1953, Surat Perjanjian Membangun Rumah antara Gerhard Hutapea dengan Lim Ping Boen tertanggal 28 Februari 1973, Penetapan Ahli Waris Gerhard Hutapea tertanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri Medan;

47. Bahwa setelah Surat Keterangan dari Tergugat III dan IV keluar kemudian Tergugat I mengajukan permohonan Hak kepada Tergugat V ic. Kantor Pertanahan Kota Medan;

48. Bahwa ternyata Pernilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN / TJENG HUI) mengingkari kesepakatan tersebut dan malah Penggugat I, II dan III memasukan permohonan hak kepada Tergugat V namun Tergugat V menolak permohonan hak Penggugat I, II dan III karena dalam mengajukan Permohonan Hak tersebut Penggugat I, II dan III menggunakan alas hak yang diragukan kebenarannya, yang mana hal tersebut juga diakui oleh Penggugat I, II dan III didalam dalil gugatannya;

49. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan jika sampai saat ini Permohonan Hak Tergugat I kepada Tergugat V tidak pernah ditolak yang mana hingga saat ini Tergugat I tidak pernah mendapatkan Surat Penolakan dari Tergugat V dan hingga saat ini juga Tergugat I masih menunggu hasil dari Permohonan Hak kepemilikan kepada Tergugat V;

50. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I, II dan III pada halaman 6 dan 7 karena sebagaimana fakta yang sebenarnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya telah mengakui jika Rumah dan Tanah yang mereka tempati adalah kepunyaan atau milik Tergugat I ;

51. Bahwa pembuatan draf perjanjian jual beli rumah beserta tanah yang dibuat oleh Tergugat I sebelumnya juga telah disepakati antara Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN / TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya dimana draft itu diperoleh oleh Penggugat I, II dan III beserta dokumen kepemilikan Tergugat I lainnya pada saat pertemuan di rumah Tergugat I dengan tujuan membayar panjar yang telah disepakati;
52. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I, II dan Penggugat III pada halaman 8 dan 9 yang mana dalil tersebut terlalu mengada-ngada dan tidak masuk akal serta penuh dengan ketidakbenaran;
53. Bahwa sebelum Plang yang isinya "DIATAS TANAH INI JALAN PUNAK GG. MURNI RUMAH NO.4, 6, 8, 10, 12, 14 ATAS TANAHSELUAS 360 M2 AKAN DIPROSES PENERBITAN SURATKETERANGAN TANAH DAN RUMAH ATAS NAMA DJOHANSJA DJOKO" tersebut dipasang oleh Tergugat I, Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN I TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya sudah mengetahui jika rumah tersebut merupakan milik Tergugat I;
54. Bahwa secara fakta dapat terlihat yakni sebelum Plang tersebut didirikan antara Tergugat I dan Pemilik sebelum Penggugat I (EDDY LIMURTY) dan Paman Penggugat II, III (IC. ASUN 1 TJENG HUI) beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya sudah ada kesepakatan untuk membayar ganti rugi atas rumah aquo kepada Tergugat I;
55. Bahwa selain itu apabila Penggugat I, II dan III keberatan atas berdirinya plang tersebut mengapa Penggugat I, II dan III tidak melakukan komplek atau keberatan atas adanya plang tersebut padahal Plang tersebut telah berdiri selama lebih kurang 2 bulan dan mengapa baru sekarang tepatnya ditanggal 17 Desember 2015 baru



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan keberatan (mengajukan gugatan) padahal plang pemberitahuan tersebut dipasang pada bulan Juli 2013 ;

56. Bahwa begitu juga mengenai pemberitaan hilang tercecer atas Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi Atas Rumah dan Tanah milik Tergugat I padahal jelas Mimbar Umum yang digunakan Tergugat I merupakan mimbar umum atau media nasional yakni Media koran "WASPADA" yang nota bene terbit hamper diseluruh wilayah

Indonesia;

57. Bahwa jika pun Penggugat I, II dan III merasa keberatan atas berita hilang tercecer tersebut mengapa baru sekarang keberatan atas pengumuman Koran tersebut, mengapa tidak pada saat terbit pengumuman tersebut melakukan keberatan jelas-jelas pengumuman media tersebut dibuat 3 (tiga) hari berturut-turut;

58. Bahwa dikarenakan secara hokum Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III telah melakukan jual beli penuh dengan rekayasa dan akal-akalan dan juga dilakukan dengan orang yang salah atau dengan orang yang tidak berhak untuk melakukan jual beli sehingga terhadap surat-surat ataupun Akta-akta yang menjadi dasar Penggugat I Penggugat II dan Penggugat III sebagai kepemilikan rumah menjadi surat auu Alcu yang cacat hukum, batal demi hukum, tidak sah dan tidal(mempunyai hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

59. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah membeli tanah dan rumah dengan orang yang benar dan memiliki hak untuk menjual maka jelas secara hukum Tergugat I adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.6 dan rumah No.14 yang terletak di jalan Punak Gg. Mumi Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;

60. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I, II dan III dalam gugatannya melainkan sebenarnya Penggugat I, II dan III lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan ganti rugi atas rumah yang telah ditematinya dan seharusnya Penggugat I dan Penggugat II membayar uang sewa kepada Tergugat I;

61. Bahwa dikarenakan keseluruhan dalil dalam gugatan Penggugat I Penggugat II dan Penggugat III tidak sesuai dengan fakta yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim dalam perkara aquo menolak seluruh dalil — dalil gugatan dari Penggugat I Penggugat II dan Penggugat II; TENTANG REKONPENSI:

1. Bahwa Tergugat dalam konpensi (dk) dalam kesempatan ini juga mengajukan gugatan rekonsensi kepada Penggugat I, Penggugat II dan III dalam konpensi sehingga Tergugat I dk menjadi Penggugat dr dan Penggugat dk menjadi Tergugat dr;
2. Bahwa Penggugat drrrrergugat I dk mohon kepada Majelis hakim pemeriksa perkara perdata aquo agar sudilah kiranya secara mutatis mutandis memasukan dalil/ alasan/ argumentasi hukum dalam Jawaban Tergugat I dk menjadi dalil-dalil dalam gugatan rekonsensi Penggugat drl Tergugat I dk, sehingga tidak perlu diulangi kernbali;
3. Bahwa jelas secara hukum Penggugat dr/Tergugat I dk adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.6 dan No.14 yang tertetak di jalan Punak Gg. Mumi Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I berdasarkan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Penggugat drrrrergugat I dk (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/12/Spt-I/MDNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Penggugat dr/Tergugat I dk (Ic.Djohansjah Djoko);
4. Bahwa awalnya berdasarkan adanya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi Ganti Rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani oleh GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA;
5. Bahwa bukan hanya rumah No.6 dan No. 14 saja milik Penggugat dr/Tergugat I dk melainkan sebenarnya Tergugat I adalah Pemilik dari 7 pintu rumah yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I yakni rumah No.2, No.4, No.6, No.8, No.10, No. 12, No.14;
6. Bahwa sebelumnya perlu Penggugat dr/Tergugat I dk jelaskan mengenai asal muasal kepemilikan tanah dan rumah yang menjadi objek aquo yakni yang mana sebenarnya sebelum



rumah dan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat drfTergugat I dk awalnya rumah dan tanah tersebut merupakan milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA;

7. Bahwa GERHARD HUTAPEA membeli tanah aquo dari orang yng bernama MUSLIMAN, sebagaimana adanya Surat Pengganti Kerugian tanggal 1 Djuli 1953 yang diketahui pada saat itu oleh Penghulu Kampung Sei Putih Medan Barat;
8. Bahwa setelah Alm. GERHARD HUTAPEA membeli tanah tersebut dari MUSLIMAN, kemudian Alm. GERHARD HUTAPEA melakukan kerjasama dengan orang yang bemama LIM PING BOEN;
9. Bahwa kerjasama tersebut yakni LIM PING BOEN harus membangun rumah sewa sebanyak 25 (dua puluh lima) pintu rumah dengan syarat atau ketentuan yakni dari 25 (dua puluh tima) pintu tersebut 4 (empat) diantaranya dibangun dengan bangunan Permanen dan 21 (dua puluh satu) rumah dibangun semi permanen dan 4 pintu rumah permanen secara langsung menjadi milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA sedangkan 21 (dua puluh satu) rumah dapat disewakan oleh LIM PING BOEN;
10. Bahwa perjanjian atas 21 (dua puluh satu) rumah tersebut memilik **batas** waktu yakni hingga selama 15 (tima belas) dan setelah 15 (lima belas) tahun berakhir maka 21 (dua puluh satu) rumah-rumah tersebut dikembalikan kepada Alm. GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973;
11. Bahwa namun sebelum berakhirnya masa waktu 15 (lima belas) tahun berakhir ternyata pada tanggal 14 Oktober 1973 Alm. GERHARD HUTAPEA meninggal dunia;
12. Bahwa namun pada saat itu LIM PING BOEN menjual rumah-rumah sewa tersebut padahal seharusnya secara hukum rumah dan tanah tersebut beralih kepada ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA, sebagaimana adanya Penetapan Ahli Waris No.789/ Pm/ Perd/ 1979/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Mdn tanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri tk I Medan;

13. Bahwa apabila melihat dari masa waktu perjanjian antara Alm. GERHARD HUTAPEA dan LIM PING BOEN maka masa waktu perjanjian tersebut telah berakhir,

14. Bahwa dikarenakan telah berakhirnya hak untuk penagihan sewa LIM PING BOEN jelas secara hukum rumah dan tanah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah menjadi milik ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA, sebagaimana adanya Penetapan Ahli Waris No.789/ Pm/ Perd/ 1979/ PN.Mdn tanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri tk I Medan;

15. Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan Tergugat dr/Penggugat I, II dan III dk didalam gugatannya yang menyatakan jika Tergugat dr/Penggugat I, II dan III dk ada memiliki rumah yang terletak dijalan Punak gg. Murni adalah suatu dalil yang tidak benar,

16. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat I, II dan III dk hanya akal-akalan yang penuh rekayasa dan ketidak benaran karena jelas secara hukum rumah tersebut merupakan milik dari ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT,ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA;

17. Bahwa jelas secara hukum jual beli yang dilakukan Tergugat dr/Penggugat I, II dan III dk dilakukan dengan orang yang salah karena orang tersebut secara hukum tidak berhak menjual melainkan hanya berhak melakukan sewa menyewa;

18. Bahwa sebagaimana yang diterangkan Tergugat dr/Penggugat I, II dan III dk didalam dalil gugatannya yang menyatakan jika awal pemilik rumah penggugat II dan Penggugat III adalah orang yang bernama LIM PING BOEN begitu juga dengan Penggugat I telah membeli dari orang yang pada saat itu menyewa kepada LIM PING BOEN;



19. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat dr/Tergugat I dk sampaikan diatas sebenarnya orang yang bernama LIM PING BOEN merupakan seorang pemborong yang melakukan kerjasama dengan Alm. GERHARD HUTAPEA sehingga jelas secara hukum LIM PING BOEN bukan sebagai Pemilik tanah maupun rumah melainkan yang mana pada saat itu LIM PING BOEN telah melakukan kerjasama kepada Alm. GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah terunggal 28 Februari 1973 ;
20. Bahwa LIM PING BOEN hanya berhak untuk menyewakan rumah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah dengan masa waktu selama 15 (tlima betas) tahun dan apabila masa waktu 15 (lima belas) tahun berakhir maka 21 (dua puluh satu) pintu rumah tersebut harus dikembalikan dan menjadi milik Alm. GERHARD HUTAPEA;
21. Bahwa dikarenakan Penggugat dr/Tergugat I dk telah membeli tanah dan rumah dengan orang yang benar dan memiliki hak untuk menjual maka jelas secara hukum Penggugat dr/Tergugat I dk adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;
22. Bahwa bukan hanya rumah No.4 dan No.8 saja milik Penggugat dr/Tergugat I dk melainkan sebenarnya Penggugat dr/Tergugat I dk adalah Pemilik dari 7 pintu rumah yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;
23. Bahwa yang mana 7 pintu rumah lain yang dimiliki Penggugat dr/Tergugat I dk adalah Rumah No.2, No.4, No.6, No.8, No.10, No.12, No.14;sebagaimana adanya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi Ganti Rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani oleh GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA;
24. Bahwa dikarenakan secara hukum Tergugat dr/Penggugat I, II dan III dk telah melakukan jual beli penuh dengan rekayasa dan akal-akalan dan juga dilakukan dengan orang yang salah atau dengan orang yang tidak berhak untuk melakukan jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka surat-surat alas hak Tergugat dr/Penggugat I, II, dan III dk menjadi surat atau yang cacat hukum, demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai **kuatan** hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

25. Bahwa jelas secara hukum Penggugat drnergugat I dk telah membeli tanah beserta rumah terhadap GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA pada tanggal 7 April 1998 maka sudah sewajarnya dan seharusnya Penggugat drnergugat dk berhak atas uang sewa rumah yang ditempati oleh Tergugat dr/Penggugat I dan II dk yang dihitung sejak tahun 1998;
26. Bahwa dikarenakan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk tidak melakukan ganti rugi atas rumah dan tanah serta membayar uang sewa rumah terhadap Penggugat drnergugat I dk maka untuk dan oleh karena itu pantas dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia, Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo untuk menyatakan bahwa Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat I dan II dk tersebut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechünatigedaad);
27. Bahwa dengan demikian, maka pantas beralasan hukum untuk membebaskan tanggung jawab hukum kepada Tergugat dr/Penggugat I dan II dk untuk mengganti rugi segala kerugian Penggugat drnergugat I dk baik secara materil maupun inmateril, akibat tindakan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk yang tidak jadi melakukan pembayaran jual beli rumah dan tanah dalam perkara aquo serta tidak membayar uang sewa atas penempatan rumah milik Penggugat dr/Tergugat I dk;
28. Bahwa didasari adanya kekhawatiran dari Penggugat drnergugat I dk dimana objek perkara aquo akan dialihkan kepada pihak lain yang tidak berhak sehingga berakibat munculnya kerugian yang semakin besar yang diderita oleh Penggugat drnergugat I dk maka kiranya pantas dan beralasan hukum bagi Ketua Majelis Hakim Yang mulia Yang Memeriksa dan Memutus Perkara aquo untuk menjatuhkan Putusan Provisionil agar Tergugat dr/Penggugat I dan II dk dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera menjauhkan diri dari segala bentuk perbuatan hukum diatas rumah dan tanah objek perkara baik mengalihkan kepada pihak manapun serta keluar dan mengosongkan rumah objek perkara aquo sejak putusan Provisionil ini dikabulkan sampai adanya putusan lain dari Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Vangewijsde);

29. Bahwa oleh karena alasan-alasan Penggugat drnergugat I dk atas tuntutan provisionil ini didasarkan pada alasan-alasan yang kuat dan dibenarkan menurut hukum serta didukung fakta-fakta dan bukü-bukti yang akurat, maka sudah sewajarnya menurut hukum jika Tuntutan Provisionil ini dapat dikabulkan;

30. Bahwa karena Tergugat dr/Penggugat I dan II dk telah menuduh dan menuding bahwa Penggugat dr/Terqugat I dk telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa fakta dan alasan hukum yang kuat serta menuntut ganti kerugian sebaqaimana isi qugatan Terqugat dr/Penqqugat I dan II dk sehingga Terqugat drl Penqqugat I dan II dk telah merugikan materil dan moril Penqqugat drl Terquaat I dk dimana kerugiannya diperincikan sebaqai berikut: - Materil berupa:

a. biaya-biaya yang telah dikeluarkan Pengqugat dr/ Terqugat dk untuk menghadapi perkara No : 688/Pdt.G/2015/PN-Mdn baik iasa Pengacara/ Advokat yang diperkirakan sampai berkekuatan hukum tetap senilai Rp 200.000.000.- (dua ratus iuta rupiah):

b. uang sewa rumah yang telah ditempati oleh Terqugat dr/Penqqugat I dan II dk dari tahun 1998 hinqqa 2016 yakni dengan rincian Rp.7.000.000 (tuiuh iuta rupiah) pertahun maka dari tahun 1998 hinqqa 2016 yakni sebanyak 18 (delapan belas) tahun sehingga 18 tahun x Rp.7.000.000 (tuiuh iuta rupiah) pertahun = Rp.126.000.000.- (seratus dua puluh enam iuta rupiah) x 2 (dua) rumah = 252.000.000.- (dua ratus lima puluh dua iuta rupiah):

Moril berupa : direndahkan harkat dan martabat Pengqugat dr/ Terqugat I dk. nama baik Pengqugat dr/ Terqugat I dk menjadi tercemar di mata masyarakat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang jika diperhitungkan dengan nilai mata uang sebesar per-orang @ Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah):

Oleh karenanya Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk, dihukum untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun moril Penggugat drl Tergugat I dk sebesar Materil Rp 452.000.000,- (empat ratus lima puluh dua juta rupiah) dan moril sebesar per-orang @ Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

31. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dr/ Tergugat I dk tidak hampa belaka dan agar Tergugat drl Penggugat I dan II dk, membayar hukuman ganti kerugiannya kepada Penggugat drl Tergugat I dk maka sangat beralasan hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan sudi meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaq) atasbarang bergerak maupun tak bergerak milik Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk serta terhadap objek aquo yakni rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I Kec.Medan Petisah Kota

Medan;

32. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan sukarela oleh Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk, maka patut dan beralasan hukum apabila Penggugat dr/ Tergugat I dk menuntut uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk, untuk membayar sebesar RP 50.000.000,(tima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk;

33. Bahwa untuk menghindarkan timbulnya kerugian lebih lanjut lagi bagi Penggugat dr/Tergugat I dk dan oleh karena Gugatan Rekonvensi Penggugat dr/Tergugat I dk didasarkan serta didukung oleh dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang kuat menurut hukum, maka sudah sewajar dan sepantasnya agar Majelis Hakim dapat menjatuhkan Putusan Hukum yang dapat dijalankan secara serta-merta (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian argumentasi hukum tersebut di atas di mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ini, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

TENTANG EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi-eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;

TENTANG REKONPENSI•.

3. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dr/ Tergugat I dk untuk seluruhnya;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk merupakan perbuatan yang melawan hukum (on rechtmatige daad);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara rekonpensi ini;
6. Menyatakan secara hukum Penggugat dr/Tergugat I dk adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I Kota Medan;
7. Menyatakan secara hukum Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/08/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/12/Spt-I/MDNNIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Penggugat dr/Tergugat I dk (Ic.Djohansjah Djoko) adalah sah dan mempunyai hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan secara hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No.6 tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH dan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH adalah Akta yang cacat hukum, batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

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

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk untuk keluar dan mengosongkan rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I Kota Medan;
10. Menghukum Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun moril Penggugat dr/ Tergugat dk sebesar Materil RP 452.000.000.- (empat ratus lima puluh dua juta rupiah) dan moril sebesar per-orang @_Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah);
11. Menghukum Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar RP 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk;
12. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta-merta walaupun ada upaya hukum Verzet, banding, atau Kasasi dari Tergugat dr/Penggugat dk (Uit Voerbaar Bij Voorraadd);
13. Menghukum Tergugat dr/Penggugat I dan II dk untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain .
- Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Demikian Eksepsi dan Jawaban serta gugatan Rekonvensi ini kami sampaikan, atas kebijaksanaan Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, dihaturkan terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat Konvensi Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi nurut Tergugat I Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat I, II dan III dalam halaman 10 point 1 yang mana sebenarnya Tergugat II tidak pernah menyodorkan atau menyerahkan Darf Jual Beli Rumah kepada Penggugat I, II dan III;
2. Bahwa benar bahwa Tergugat II ada membuat dan menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah Tanggal 01 Juli 2013 berkaitan dengan Tanah yang terletak di Jalan Punak Gg. Murni No. 6 dan 14 beserta rumah lainnya, namun saat Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pengukuran untuk Surat Keterangan Situasi Tanah Tertanggal 01 Juli 2013 yang mana Penggugat I, II dan III tidak pernah melakukan keberatan atas pengukuran tersebut yang mana senyatanya Paman Penggugat II dan III (ASLIN I TJENG HUI) ikut menandatangani guna menjadi Saksi dalam Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut sebagaimana adanya Surat Keterangan No. 594 108 / SPT - 1 / MDN / VIII / 2013 dan Surat Keterangan No. 5941121 SPT- 1 / MDN VIII /2013 Tanggal 01 Agustus 2013 Atas Nama Djohansyah Djoko;

3. Bahwa selain itu Tergugat II tidak pernah datang menyodorkan Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah kepada warga tentang Perjanjian Membeli Rumah secara 2 kali bayar atau dengan cara menyicil;
4. Bahwa dalil — dalil gugatan Penggugat I, II, dan III terlalu mengada — ada hanya sekedar untuk mencari alasan ataupun Bahan Dasar Gugatan karena hal yang mana bisa disebut SENGKETA sementara Penggugat I, II dan III tidak pernah mendatangi Tergugat II untuk mengajukan keberatan;
5. Bahwa seperti Pemasangan PLANG yang dilakukan Tergugat I yang mana Penggugat I, II dan III tidak pernah melakukan keberatan ataupun mendatangi Tergugat II untuk mengajukan keberatan. Padahal PLANG tersebut telah terpasang selama kurang lebih 2 (Dua) bulan yang letaknya PLANG tersebut persis didepan Jalan Punak Gg. Murni sampai Tergugat I mengajukan Permohonan Hak termasuk Pengukuran oleh BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) tidak ada satupun para Penggugat yang mengajukan keberatan sehingga apa yang dikatakan Penggugat I, II dan III tentang adanya SILANG SENGKETA adalah suatu alasan yang tidak benar,
6. Bahwa sebenarnya Rumah No. 6 dan 14 beserta Rumah lainnya yang terletak di Jalan Punak Gg. Murni adalah merupakan milik Tergugat I dikarenakan Alas Hak yang dimiliki Tergugat I adalah merupakan Alas Hak yang Benar,

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat Konvensi Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat V Konvensi /Turut Tergugat V Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Gugaun Penggugat Prematur mengikut Turut Tergugat sebagai pihak;

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 ketepatan 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

Bahwa tindakan Para penggugat yang mengikut sertakan Tegugat V dalam perkara aquo adalah premature sebagai para Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum, yang telah tergugat V langgar dikarenakan terhadap objek gugatan a quo belum ada produk hukum / sertifikat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat V dan oleh karenanya mohon kepada Majelis untuk menolak gugatan Penggugat; Dalam pokok perkara:

1. Bahwa Tergugat tetap dengan tegas membantah dalil dalil gugatan Para Penggugat 1terkecuali terhadap hal hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas secara mutais mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh kiranya tidak perlu diulang lagi;
3. Bahwa benat Tergugat V mengirim suran no 1348/12.71-200hd2015 tanggal 05 OKtober 2015 perihal berkas atas nama Rudi permohonan pengukuran dalam rangka permohonan penerbitan sertifikat dengan no berkas 39893/2015 tanggal 07 juli 2015 seluas 58m2 atas tanah yang terletak di Jl Punak Gg Murni NO 8 Kel Sei putih Timur I kec Medan Petisak Kota Medan;
4. Bahwa dasar permhonoan Para Penggugat dalam mengajukan permohonan kepada Tergugat V adalah sebagai berikut;
 - Berdasarkan akta pemindehan dan penyerahan Hak no.06 tanggal 16 desember 2013 yang dibuat dihadapan notaries Juli Indrayanti siregar, SH di Medan yang diperoleh dari Eddy Limurti
 - Bahwa Sdra EDDY Limurti memperolehnya dari Sdra Chandra berdasarkan akta pemindahan dan oenyserahan hak NO 23 tanggal10 Oktober 1984 yang dibuat dihadapan notaries Posma Timbul Pasaribu, SH dimekan yang sebelumnya ddr Chandra memperolehnya dari Ny Lani berdasarkan Akta penyerahan Hak No.46 tanggal 20 Juli 1976 yang dibuat dihadapan Notaris Marah Sutan Nasution di Medan;
 - Bahwa berdasarkan akte penjualan, pembelian dan penyerahan hak no 16 tanggal 19 juni 2015 yang dibuat dihadapan notaris Juli Indrayanti Siregar, SH di Medan diperoleh dari Suriani;
 - Bahwa sebelumnya suriani memperoleh dari Rudy Haryon berdasarkan surat jual rumah dibawah tangan tanggal 03 feruari 1975 yang diketahui lurah kel sei putih timur dan camat kec



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Barat yang sebelumnya Rudy Haryono memperolehnya dari Sdt Chris Josoharjo berdasarkan surat jual tumah dibawah tangan tanggal 03 Juni 1864 yang diketahui lurah kel sei putih dan kec Medan Barat yang sebelumnya sdra chris Jooharjo memperolehnya dari Lim Ping Boen berdasarkan surat jual rumah dibabwa tangan 20 Maret 187 tang diketahui oleh lurah kel sei putih timur dan camat kec medan Barat;

Maka berdasarkan gal hal tersebut diatas tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut; Dalam eksepsi

- Menerima eksepsi dari Tergugat V untuk seluruhnya; Dalam pokok perkara:
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Mohon Majelis Hakim berkenan Putusan yang seadil — adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat Konvensi Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi nurut Tergugat I Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat I, II dan III dalam halaman 10 point 1 yang mana sebenarnya Tergugat II tidak pernah menyodorkan atau menyerahkan Darf Jual Beli Rumah kepada Penggugat I, II dan III;
2. Bahwa benar bahwa Tergugat II ada membuat dan menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah Tanggal 01 Juli 2013 berkaitan dengan Tanah yang terletak di Jalan Punak Gg. Murni No. 6 dan 14 beserta rumah lainnya, namun saat Tergugat II melakukan pengukuran untuk Surat Keterangan Situasi Tanah Tertanggal 01 Juli 2013 yang mana Penggugat I, II dan III tidak pernah melakukan keberatan atas pengukuran tersebut yang mana senyatanya Paman Penggugat II dan III (ASLIN I TJENG HUI) ikut menandatangani guna menjadi Saksi dalam Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut sebagaimana adanya Surat Keterangan No. 594 108 / SPT - 1 / MDN / VIII / 2013 dan Surat Keterangan No. 5941121 SPT- I / MDN IVIII /2013 Tanggal 01 Agustus 2013 Atas Nama Djohansyah Djoko;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selain itu Tergugat II tidak pernah datang menyodorkan Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah kepada warga tentang Perjanjian Membeli Rumah secara 2 kali bayar atau dengan cara menyicil;
4. Bahwa dalil — dalil gugatan Penggugat I, II, dan III terlalu mengada — ada hanya sekedar untuk mencari alasan ataupun Bahan Dasar Gugatan karena hal yang mana bisa disebut SENGKETA sementara Penggugat I, II dan III tidak pernah mendatangi Tergugat II untuk mengajukan keberatan;
5. Bahwa seperti Pemasangan PLANG yang dilakukan Tergugat I yang mana Penggugat I, II dan III tidak pernah melakukan keberatan ataupun mendatangi Tergugat II untuk mengajukan keberatan. Padahal PLANG tersebut telah terpasang selama kurang lebih 2 (Dua) bulan yang letaknya PLANG tersebut persis didepan Jalan Punak Gg. Murni sampai Tergugat I mengajukan Permohonan Hak termasuk Pengukuran oleh BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) tidak ada satupun para Penggugat yang mengajukan keberatan sehingga apa yang dikatakan Penggugat I, II dan III tentang adanya SILANG SENGKETA adalah suatu alasan yang tidak benar,
6. Bahwa sebenarnya Rumah No. 6 dan 14 beserta Rumah lainnya yang terletak di Jalan Punak Gg. Murni adalah merupakan milik Tergugat I dikarenakan Alas Hak yang dimiliki Tergugat I adalah merupakan Alas Hak yang Benar,

Membaca putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 687/Pdt.G/2015/PN.Mdn atas gugatan yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi.-

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Konvensi Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp.2.314.000,- (dua juta tiga ratus empat belas ribu rupiah) ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 687/Pdt.G/2015/PN Mdn, dan diberitahukan kepada Tergugat II Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing-masing tanggal 24 Oktober 2016 ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Tavip Dwiyatmiko, SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 oktober 2016 Nomor 145/2016 Kuasa Hukum Para Penggugat / Para Pembanding telah mengajukan permohonan Banding agar Perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Mei 2017 Nomor 687/Pdt.G/2015/PN.Mdn untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Januari 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Tergugat II /Terbanding II dan diberitahukan tanggal 16 Januari 2017 Tergugat III Sekaaraang Terbanding III ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Januari 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Tergugat IV sekarang Terbanding IV;

Membaca memori banding Pembanding semula Tergugat I dan II , yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Mei 2017 dan diberitahukan kepada para Penggugat semula Terbanding tanggal 29 Mei 2017, dan kepada Tergugat I semula Terbanding I tanggal 26 Mei 2017 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 26 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

ADAPUN MEMORI BANDING MANA DIKEMUKAKAN DAN DIURAIKAN SEBAGAI BERIKUT :

I. TENTANG DUDUKNYA PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Para Pembanding semula para Penggugat telah mengajukan gugatan perdata terhadap para Terbanding semula para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. No. 687/Pdt.G/2015/PN-Mdn ;
- Bahwa, yang menjadi inti Objek gugatan para Pengggat dalam perkara ini adalah :
 - 1) Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang terbitkan oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III yang diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013, **yang diterbitkan secara tidak sah**, karena ternyata Surat Keterangan tersebut diterbitkan untuk dan atas pertapakan tanah negara tempat berdirinya rumah pintu No. 6 milik Penggugat I dengan ukuran Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan ;
 - 2) Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I **yang diterbitkan** oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III yang diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 01 Agustus 2013 **yang diterbitkan secara tidak sah**, karena ternyata Surat Keterangan tersebut diterbitkan untuk dan atas pertapakan tanah negara tempat berdirinya rumah pintu No. 14 milik Penggugat II dan III dengan ukuran Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 14, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan ;
- Bahwa, berhubungan dengan hal-hal tersebut berikut dasar, alasan dan segala akibat hukumnya sebagaimana yang telah para Penggugat kemukakan dan uraikan dalam surat gugatan semula Reg, 687/Pdt.G/2015/PN-Mdn, selanjutnya para Penggugat

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

memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan :

- Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III diketahui Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;

- Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III diketahui Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;

2. Menyatakan :

- Penggugat I adalah pemilik sah terakhir terhadap 1 (satu) unit Rumah pintu No. 6 yang didirikan diatas pertapakan tanah Negara berukuran \pm Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah Rudi
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Eddy
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air

yang diperoleh berdasarkan Akta Pemindehan dan penyerahan hak No. 06 tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH,

- Penggugat II dan Penggugat III adalah pemilik sah terakhir terhadap 1 (satu) unit Rumah pintu No. 14 yang didirikan diatas pertapakan tanah negara berukuran \pm Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No.14, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Gang Kebakaran
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Kho Boen Han
- Sebelah Barat berbatasan dengan Parit saluran air

yang diperoleh berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH. ;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad) ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ganti kerugian moriel kepada kepada Penggugat I sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) dan kepada Penggugat II dan III sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) atau sejumlah yang patut menurut hakim ;
5. Menyatakan melarang Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya ke atas nama Tergugat I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, sejak perkara ini dalam proses sidang hingga putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan bila ada terbit Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya atas nama Tergugat I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan yang diterbitkan oleh Tergugat V sebelum gugatan perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dan atau sebelum proses sidang perkara ini , adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
7. Menghukum Para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat I dan Penggugat II dan atau sejumlah yang patut menurut Pengadilan/hakim, apabila para Tergugat lalai memenuhi/mematuhi putusan dalam perkara ini baik seluruhnya atau sebahagian ;



8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

A T A U ;

- Memohon putusan yang seadil-adilnya , -
- Bahwa, terhadap gugatan para Penggugat dalam perkara ini yang hadir dipersidangan, yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan V, sedangkan Tergugat III & IV tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Medan ;
- Bahwa, Tergugat I, II dan V dipersidangan masing-masing telah mengajukan hak jawab/ tanggapan sebagai berikut :

TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT I :

- Bahwa, Tergugat I dalam perkara ini mengajukan eksepsi, jawaban terhadap pokok perkara dan juga mengajukan gugatan balik (Rekonvensi)

Dalam Eksepsi :

- **Bahwa, Eksepsi yang diajukan Tergugat I pada pokoknya :**
 1. **Eksepsi tentang Kompetensi absolut Pengadilan**, dengan alasan sebagaimana diuraikan pada butir 1 s/d butir 5 yang pada intinya menurut Tergugat I bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini, melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara .
 2. **Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat sehingga gugatan salah alamat**, dengan alasan sebagaimana diuraikan pada butir 1 s/d butir 8 yang pada intinya menurut Tergugat I bahwa para Penggugat tidak mempunyai hubungan dengan Tergugat I karena para Penggugat dan Tergugat I tidak pernah melakukan jual beli dengan objek perkara, melainkan hanya hubungan hukum sewa menyewa ;
 3. **Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak**, dengan alasan sebagaimana diuraikan pada butir 1 s/d butir 8 yang pada intinya karena pihak yang melakukan jual beli dengan para Penggugat terhadap objek perkara tidak ditarik sebagai pihak ;

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa, Tergugat I pada intinya menyanggah dalil gugatan para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, menurut Tergugat I pada intinya :
- Secara hukum Tergugat I adalah sebagai pemilik sah atas rumah/tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I ;
 - Kepemilikan Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013) an. Djohansjah Djoko dan Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013) an. Djohansjah Djoko yang diterbitkan oleh Tergugat III ;
 - Yang mana berawal berdasarkan adanya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi ganti rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani Godfried Hutapea/ahli waris Gerhard Hutapea ;
 - Asal muasal kepemilikan tanah rumah tersebut yang menjadi objek perkara sebelum dibeli Tergugat I merupakan milik dari Alm. Gerhard Hutapea, yang sebelumnya Gerhard Hutapea membelinya dari orang bernama MUSLIMAN sebagaimana adanya Surat Pengganti Kerugian tertanggal 1 Djuli 1953 ;
 - Setelah Gerhard Hutapea membeli dari Musliman, kemudian Gerhard Hutapea melakukan kerjasama dengan orang bernama LIM PING BOEN yaitu LIM PING BOEN harus membangun rumah sewa sebanyak 25 pintu rumah, yang 4 pintu rumah permanen menjadi milik Gerhard Hutapea dan yang 21 pintu rumah dapat disewakan dan uang sewanya menjadi hak LIM PING BOEN setelah 15 tahun yang berakhir tanggal 14 Oktober 1973 dikembalikan kepada Gerhard Hutapea ;
 - Sebelum 15 tahun masa perjanjian antara Gerhard Hutapea dengan Lim Ping Boen berakhir, Gerhard Hutapea meninggal dunia, lalu Lim Ping Boen menjual rumah-rumah sewa tersebut ;
 - Secara hukum apabila masa perjanjian telah berakhir maka rumah dan tanah tersebut beralih kepada ahli waris Alm. Gerhard Hutapea ;
 - Oleh dan karena itu selanjutnya Tergugat I memohon agar gugatan para Penggugat ditolak ;

DALAM REKONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tergugat I dalam perkara ini telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat I, II dan III, selanjutnya kedudukan Tergugat I menjadi Penggugat dR. dan Penggugat I, II & III menjadi Tergugat dR ;
- Bahwa, dalil/alasan gugatan Rekonvensi dari Penggugat dR/Tergugat I dK pada intinya sama dengan apa yang dikemukakan Penggugat dR dalam Konvensi/Pokok Perkara, yaitu Penggugat dR meng Klaim secara hukum adalah sebagai pemilik sah atas rumah/tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 6 dan No. 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I , berdasarkan Surat Keterangan No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013) an. Djohansjah Djoko dan Surat Keterangan No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013) an. Djohansjah Djoko yang diterbitkan oleh Tergugat III, dengan tambahan dalil/dalih diantaranya :
 - Dikarenakan para Tergugat d.R./Penggugat I, II dan III dK tidak melakukan ganti rugi atas rumah dan tanah serta membayar uang sewa rumah terhadap Penggugat dR/Tergugat I dK, maka menurut Penggugat dR beralasan hukum bagi Majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan tindakan yang dilakukan Tergugat dR/Penggugat I, II dan III dK tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
 - Berhubungan dengan itu Penggugat dR menuntut ganti kerugian matriel maupun moriel kepada para Tergugat dR diantaranya uang sewa rumah dan menuntut agar Tergugat dR untuk keluar/mengosongkan tanah/rumah objek perkara ;
 - Selanjutnya Penggugat dR /Tergugat I dK memohon putusan
 - 1) Mengabulkan gugatan gugatan dari Penggugat dR/Tergugat I dK untuk seluruhnya ;
 - 2) Menyatakan perbuatan Tergugat dR/Penggugat I, II dan III dK perbuatan melawan hukum
 - 3) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara rekonvensi ini
 - 4) Menyatakan secara hukum Penggugat dR/Tergugat I dK adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran ± Lebar 4 M x Panjang 14,5 M No. 6 dan No. 14 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jln. Punak Gg Murni, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kota Medan ;

- 5) Menyatakan secara hukum Surat Keterangan atas kepemilikan tanah No. 594/08/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan atas kepemilikan tanah No. 594/12/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Penggugat dR/Tergugat I dK adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 6) Menyatakan secara hukum Akta Pindahan dan dan Penyerahan Hak No. 6 tanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH dan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH adalah Akta yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
- 7) Menghukum dan memerintahkan Tergugat dR/Penggugat I, II dan III dK untuk keluar dan mengosongkan rumahserta tanah berukuran ± Lebar 4 M x Panjang 14,5 M No.6 dan No. 14 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I Kota Medan
- 8) Dan seterusnya ;

TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT II :

— Bahwa, tanggapan/jawaban Tergugat II pada intinya menolak dalil gugatan para Penggugat kecuali mengenai Draf Jual Beli rumah dan tanah atas nama Tergugat I dan pemasangan PLANK di Jln. Punak Gang Murni, yang berisi tulisan berupa PEMBERITAHUAN : yang bersifat mengklaim bahwa “**TANAH/RUMAH DI JALAN PUNAK GG MURNI NO. 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 TANAH SELUAS 360 M2 AKAN DIPROSES PENERBITAN SURAT KETERANGAN TANAH DAN RUMAH ATAS NAMA DJOHANSJAH DJOKO, KELURAHAN SEI PUTIH TIMUR-I KECAMATAN MEDAN PETISAH**”,

TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT V :

Bahwa, meskipun Tergugat V juga mengajukan eksepsi, namun dalam jawaban Pokok Perkara Tergugat V pada intinya tidak membatah da Membaca Kontra memori banding terbanding I ,II dan Terbanding III,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula tergugat I,II dan III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Juni 2017 dan diberitahukan kepada para Pengugat konvensi para tergugat Rekonvensi sekarang para Pembanding tanggal 25 Juli 2017, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 7 Juli 2017 dan kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV tanggal 21 Juni 2017 dan Tergugat V sekarang Terbanding V yang pada koknya sebagai berikut ;

- Bahwa perlu terbanding I sampaikan jika keterangan diatas kepemilikan tanah no.594/08/Spt I/Mdn /VII/2013 Tanggal 01 Agustus 2013 an Tergugat I c Djohan Djoko dan Surat Keterangan atas kepemilikan tanah no 549/12/Spt/I Mdn /VIII/2013 atas mana Tergugat IN(Ic djohansyah djoko) tanggal 01 Agustus 20 Agustus 2013 adalah merupakan Surat yang Sah dan berkekuatan secara hukum;
- Bahwa perlu Terbanding I jelaskan walaupun surat perjanjian membangun rumah antara Lim Ping Boen dengan alm Gerhard Hutapea tertanggal 28 Februari 1973 tidak dituangkan dasar atas tanah namun dalam poin 6surat perjanjian tersebut jelas tertuang jika tanah yang dibangun tersebut merupakan milik alm Gerhard Hutapea sebagai isi dari 6 poin yang menerangkan Rumah yang 21 (dua puluh satu) setelah habis masa 15 (lima belas) tahun dapat ditempati turus olehkepada pihak pertama pemilik tanah yang menempati (penyerahan) tetapi terhitung pula dengan jalan pembajaran sewa kepada pihak pertama tanah Gerhard Hutapea.
 - atau mengakui dalil gugatan para Penggugat ;

Membaca Kontra memori banding terbanding I ,II dan Terbanding III, semula tergugat I,II dan III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 Juni 2017 dan diberitahukan kepada para Pengugat konvensi para tergugat Rekonvensi sekarang para Pembanding tanggal 25 Juli 2017, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 7 Juli 2017 dan kepada Tergugat IV sekarang Terbanding IV tanggal 21 Juni 2017 dan Tergugat V sekarang Terbanding V yang pada koknya sebagai berikut ;

- Bahwa perlu terbanding I sampaikan jika keterangan diatas kepemilikan tanah no.594/08/Spt I/Mdn /VII/2013 Tanggal 01



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2013 an Tergugat I c Djohan Djoko dan Surat Keterangan atas kepemilikan tanah no 549/12/Spt/I Mdn /VIII/2013 atas mana Tergugat IN(Ic djohansyah djoko) tanggal 01 Agustus 20 Agustus 2013 adalah merupakan Surat yang Sah dan berkekuatan secara hukum;

- Bahwa perlu Terbanding I jelaskan walaupun surat perjanjian membangun rumah antara Lim Ping Boen dengan alm Gerhard Hutapea tertanggal 28 Februari 1973 tidak dituangkan dasar atas tanah namun dalam poin 6 surat perjanjian tersebut jelas tertuang jika tanah yang dibangun tersebut merupakan milik alm Gerhard Hutapea sebagai isi dari 6 poin yang menerangkan Rumah yang 21 (dua puluh satu) setelah habis masa 15 (lima belas) tahun dapat ditempati terus oleh kepada pihak pertama pemilik tanah yang menempati (penyerahan) tetapi terhitung pula dengan jalan pembajaran sewa kepada pihak pertama tanah Gerhard Hutapea.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas telah memberitahukan kepada para Penggugat Konvensi/Pembanding semula pada tanggal 25 Juli 2017 dan kepada Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Twrbanding III, Tergugat IV/Terbanding IV, Tergugat V/Terbanding V pada tanggal 16 Januari 2018 untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri .Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor: 687/Pdt.G/2015/PN.Mdn dan setelah pula membaca



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pemanding dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh para Terbanding yang ternyata kesemuanya materi tersebut telah dengan cermat dan seksama dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat pertama dalam putusannya sebagaimana dikemukakan diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan majelis hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan bersesuaian dengan fakta persidangan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 687/Pdt.G/ 2015/PN Mdn dapat dipertahankan oleh pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak para Pemanding berada dipihak yang dikalahkan, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan pasal 162 RBG/136 HIR dan peraturan perundangundangan yang berkaitan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I,II ,III semula Penggugat I.II.III ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 687/Pdt .G/2015 /PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal 8 Februari 2018 oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami YANSEN PASARIBU,SH selaku Ketua Majelis dengan ADI SUTRISNO,SH,MH dan NUR HAKIM,SH,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 22 Nopember 2018 Nomor 405/PDT/2017/PT.MDN untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari RABU tanggal 14 Februari 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh MASRUKIYAH,SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. ADI SUTRISNO,SH,MH

YANSEN PASARIBU,SH

2. NUR HAKIM,SH,MH

Panitera Pengganti,

MASRUKIYAH,SH

Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah : Rp 150.000.00,- (seratus lima puluh ribu rupiah)