



**PUTUSAN**

**Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Hj. ZAITUN**, perempuan, umur 79 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Palangkaraya No. 62/17, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: H. Syarwani, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat & Penasihat Hukum pada "Law Office SYARWANI, S.H., & ASSOCIATES", berkantor di Jalan Tengku Amir Hamzah, Komplek Pertoloan Griya Riatur Indah Blok B No. 188, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 3 April 2017 dengan nomor registrasi : 597/Penk.Perd/2017/PN Mdn, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat sekarang Pemanding;

Lawan:

1. **TAN BUN POK**, laki-laki, Wiraswasta, terakhir bertempat tinggal di Jalan Sutomo No. 154, Kelurahan Sei Rengas I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dan saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat/tempat tinggalnya, akan tetapi masih di dalam Wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I sekarang Terbanding I;

2. **AHLI WARIS ALMARHUM HARWEI YAKIN** dahulu bernama **YAP JENG HOEI**, yaitu.

- **NYONYA AMINAH WIJAYA** Alias **OEY GEK TAW**, umur 76 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga

Halaman 1 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



(Janda dari Almarhum HARWEI YAKIN alias YAP JENG HOEI), beralamat di Jalan Petak baru No. 49, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta Raya;

- **TUAN IAN ARWEI YAKIN alias JAP IAN ARWEI**, laki-laki, umur 49 tahun, tempat lahir di Medan, tanggal 25 Agustus 1940, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Pluit Indah No. 14, RT. 008/RW. 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta Raya;
- **TUAN ISIAN YAKIN**, umur 45 tahun, lahir di Medan tanggal 25 September 1977, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Petak Baru No. 49, RT. 005/RW. 002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan tambora, Jakarta barat, Provinsi DKI Jakarta Raya;

Yang dalam hal ini ketiganya memberikan kuasa kepada: Langsir Ginting, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat/Law Office "LANGSIR GINTING & PARTNER" berkantor di Jalan Kumango, No. 11 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juni 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 2 Juni 2017 dengan nomor registrasi : 967/Penk.Perd/2017/PN Mdn , untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II sekarang Terbanding II;

3. **TONY DJUMADI JUMADI**, laki-laki, pekerjaan Dagang/Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Aiptu K.S. Tubun No. 61, sekarang Jalan Sumatera No. 61/79, Kelurahan Pandu Hulu I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III sekarang Terbanding III;

4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution No. 17, Kelurahan Pangkalan Mansyur,



Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, dalam hal ini dikuasakan kepada: ASWIN TAMPUBOLON, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, masing-masing Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara serta para pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Perintah Tugas Kepala kantor Pertanahan Kota Medan Nomor: 218/spt-12.71/IV/2017 tanggal 27 April 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV sekarang Terbanding IV;

**5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. WALIKOTA KEPALA DAERAH KOTA MEDAN**, alamat di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2, Kota Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat sekarang Turut terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 September 2018 Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Medantanggal 24 September 2018 Nomor 360/Pdt/2018/PTMDN tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara, termasuk di dalamnya Berita Acara Sidang dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 12 Februari Mei 2018 Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 4 April 2017 dalam Register Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 10 Juli 1957, suami Penggugat (Mohamad Sharif/Almarhum) ada memberikan bantuan uang tunai sebanyak Rp70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) kepada Tan Bun Pok (Tergugat-I) yang pada waktu itu bertindak selaku Direktur Perseroan Dagang Hai San N.V sebagai bantuan biaya untuk mendirikan 6 pintu rumah kedai tingkat satu) diatas sebidang tanah terletak dahulu Jalan Peking sekarang Jalan Pelangkaraya, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan ;
- ❖ Bahwa dengan dasar bantuan uang dari suami Penggugat dalam mendirikan 6 (enam) pintu bangunan rumah sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka Tergugat-I selaku Direktur Perseroan Dagang Hai San N.V telah memberikan hak kepada suami Penggugat (Mohamad Sharif/almarhum) untuk menghuni dan menempati bangunan rumah dimaksud yang terletak di Jalan Peking (dahulu) sekarang Jalan Pelangkaraya No.17 berukuran 4½ X 15 ½ meter (termasuk kaki lima);
- ❖ Bahwa terhadap 6 (enam) pintu bangunan bertingkat tersebut yang terletak di Jalan Pelangkaraya seluruhnya adalah berada dalam tanah bekas grant Deli Maatschappy tanggal 16 April 1919 Nomor D 597 luas tanah seluas 1.691 meter persegi, dimana untuk penyelesaian akhir dari pembangunan dari 6 (enam) unit rumah toko dimaksud Tergugat-I kembali ada menawarkan/ meminta bantuan kembali kepada suami Penggugat (Mohamad Sharif/almarhum) agar dapat berperan kembali dalam membantu mendirikan bangunan 6 (enam) bangunan rumah toko dimaksud dengan menyerahkan uang tunai kepada Tergugat-I sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah), dan sebagai kompensasinya suami Penggugat dapat menghuni dan menempati bahagian tingkat II dari bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17 dan bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan, termasuk lantai III (tiga) bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A ruangan jemuran dari No.1-3;
- ❖ Bahwa atas keinginan dan tawaran dari Tergugat-I kepada Penggugat tersebut maka telah dibuatlah suatu perjanjian/kesepakatan secara tertulis yang dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 19 Mei 1960, sehingga atas dasar surat perjanjian tersebut Penggugat sejak bulan Juni 1960 hingga sampai dengan Juni 2011 (lebih dari 51 tahun lamanya) telah menghuni dan menguasai secara sah serta dengan itikad baik dari objek

Halaman 4 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A lantai II dan lantai III serta bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17, yang mana atas dua pintu bangunan rumah toko dimaksud yaitu bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17 pada bagian lantai II dan lantai III dengan bangunan rumah toko milik Penggugat No.17-A dari sejak tahun 1960 objek bangunan rumah toko tersebut telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan, namun pada lantai I bangunan rumah toko No.17-A tidak pernah ditempati/dihuni/dikuasai oleh Penggugat, karena saat itu terhadap bangunan rumah toko lantai dasar (lantai I) Jalan Pelangkaraya No.17-A telah disewakan oleh Tergugat-I kepada pihak lainnya;

- ❖ Bahwa adapun bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A lantai II dan lantai III yang telah dikuasai dan diusahai Penggugat dari sejak bulan Mei 1960 sampai dengan saat ini, secara nyata telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bangunan rumah toko bertingkat milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 mempunyai batas-batas sebagai berikut:

---- Utara dengan bangunan rumah toko No. 62/17 Medan;

---- Timur dengan Gang Kebakaran/Gang Umum;

---- Selatan dengan Jalan Jember Medan;

---- Barat dengan Jalan Pelangkaraya Medan;

- ❖ Bahwa sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat-II telah pernah terjadi sengketa rumah pada bagian atas Jalan Pelangkaraya No.17-A (lantai II) dan lantai III (ruangan jemuran Jalan Jember No.3 Medan), dimana terhadap sengketa rumah tersebut oleh Turut Tergugat pada waktu itu berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan Nomor : 585/SK/ 1980 tanggal 16 Desember 1980, telah menetapkan, dengan amar putusan: "Menerima permohonan banding dari Nyonya Zaitun (ic.Penggugat) dan menolak permohonan banding dari HARWEI YAKIN (ic.Tergugat-II) agar lantai II dan lantai III (ruangan jemuran) rumah jalan Jember No.3 Medan/Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan dapat dihuni, dan selanjutnya merubah Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan tanggal 08 Juni 1976 No.5/XVI/KUP/1976 sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 1





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan Harwei Yakin (ic.Tergugat-II) agar ruangan-ruangan rumahnya yaitu lantai II rumah Jalan Pelangkaraya No.17-A dan lantai III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No.3 Medan dikosongkan.

## Pasal 2

Menetapkan Ny. ZAITUN (ic.Penggugat) sebagai penghuni/penyewa yang sah atas ruangan lantai II rumah Jalan Pelangkaraya No.17-A dan lantai III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No.3 Medan.

## Pasal 3

Memerintahkan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan untuk menetapkan sewa rumah Jalan Pelangkaraya No.17-A (lantai II) dan lantai III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No.3 Medan, sesuai dengan harga sewa yang layak.

- ❖ Bahwa terkait Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan Nomor : 585/SK/1980 tanggal 16 Desember 1980 tentang sengketa rumah bahagian atas Jalan Pelangkaraya No.17-A (lantai-II) dan lantai III (ruang jemuran) jalan Jember No.3 Medan, sebagai Putusan Banding dan telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) adalah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan;
- ❖ Bahwa dalam surat gugatan a quo, Penggugat mencoba untuk membuat suatu denah/bagan/gambar dari objek tanah dan bangunan rumah toko terperkara, yaitu bangunan rumah toko bertingkat yang terletak di Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan pada bagian Lantai II dan Lantai III, dimana objek bangunan rumah toko tersebut dari sejak tahun 1960 secara nyata telah diusahai /dikuasai secara itikad baik oleh Penggugat dan terhadap bangunan rumah pada bagian Lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan dimaksud (objek terperkara) telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bangunan rumah toko bertingkat milik Penggugat yang terletak di Jalan Pelangkaraya No.17/62 Medan, yang denah/gambar bangunan rumah toko tersebut seperti yang coba digambarkan dibawah ini:

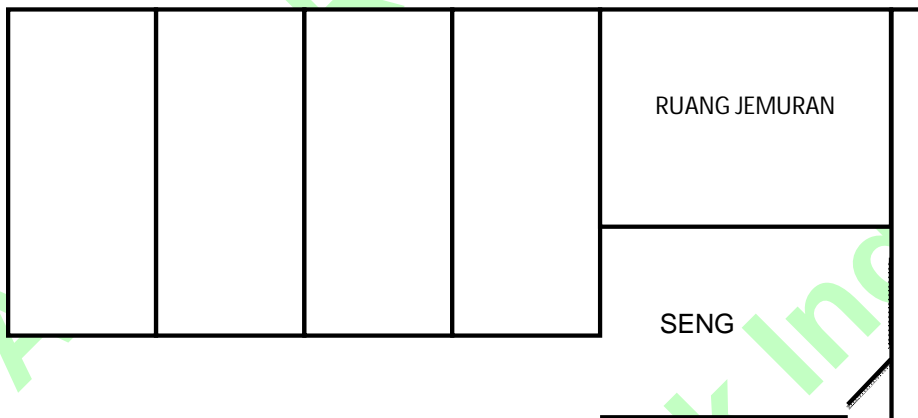
Halaman 6 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

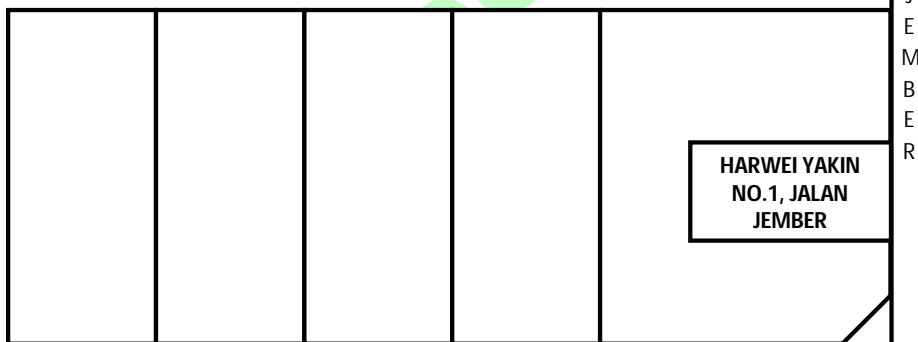
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan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



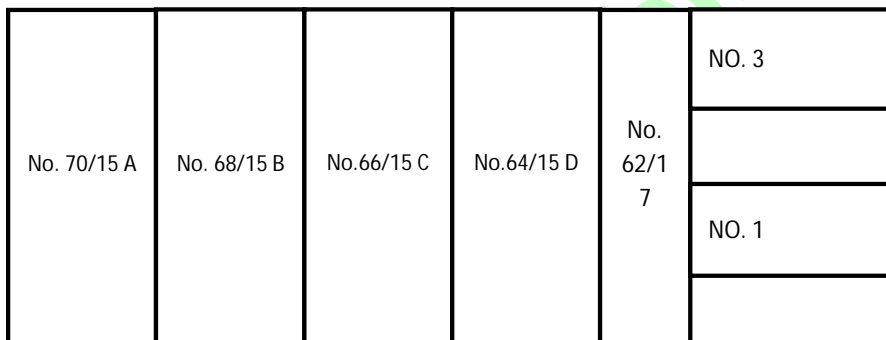
DENAH RUMAH TOKO



DENAH LANTAI III



DENAH LANTAI II





NO. 60/17 A

JALAN PALANGKARAYA

#### DENAH RUMAH TOKO LANTAI DASAR

- ❖ Bahwa berdasarkan tentang riwayat perolehan kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas objek perkara (bangunan rumah Lantai II dan Lantai III) Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yaitu dari sejak bulan Mei 1960 s/d sekarang (telah lebih dari 56 tahun lamanya) dan penguasaan mana dilakukan dengan itikad baik secara terus-menerus/tidak terputus tanpa ada gangguan dari pihak manapun, karenanya menurut hukum sangatlah beralasan apabila Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas objek perkara (ic.bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang dari sejak tahun 1960 bangunan rumah toko tersebut telah menyatu menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan, hal mana sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 1963 ayat (1) KUH Perdata dan ayat (2) KUH Perdata, Pasal 1967 KUH Perdata, Jo. Pasal 24 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 Jo. Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997;
- ❖ Bahwa adapun bunyi dari Pasal 1963 ayat (1) KUH Perdata, menyebutkan :  
"Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 (dua puluh) tahun". ;
- ❖ Sedangkan Pasal 1963 ayat (2) KUH Perdata juga ada menyebutkan :  
"Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 (tiga puluh) tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya".;
- ❖ Bahwa sejak Penggugat memperoleh hak, menempati dan menguasai secara itikad baik atas bangunan objek perkara (bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan, yaitu dari sejak tahun 1960 hingga sampai dengan saat ini (telah lebih dari 56 tahun

Halaman 8 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN





lamanya), dimana terhadap bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan a quo secara nyata telah menyatu menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan, dan selama Penggugat menguasai dan mengusahai secara itikad baik atas objek dimaksud secara leluasa tanpa ada hambatan, gangguan, keberatan dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun juga termasuk dari para Tergugat, demikian pula selanjutnya Penggugat tidak pernah mengalihkan atau memindah-tangankan dalam bentuk apapun baik sebagian maupun keseluruhan hak-hak keperdataan atas bangunan terperkara kepada siapapun termasuk kepada para Tergugat;

- ❖ Bahwa akan tetapi bagaikan mendengar petir disiang hari alangkah terkejutnya Penggugat, yakni sekitar tahun 2011 pada saat Tergugat-II mengajukan gugatan perdata kepada Penggugat dengan memproklamirkan diri/menyatakan dengan cara mengaku-ngaku Tergugat-II sebagai pemilik dari bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang diperoleh dari TJOU PENG YONG, dan pada saat Tergugat-II mengajukan gugatan perdata terhadap Penggugat pada sekitar bulan Juni 2011 dengan daftar gugatan Reg. No.312/Pdt.G/2011/PN-Mdn dengan mendasarkan kepemilikan Penggugat berdasarkan terbitnya SHM No.1063/Pasar Baru yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic.Tergugat-IV) pada tanggal 13 Maret 2008, perbuatan mana dilakukan tanpa melalui mekanisme dan prosedural hukum yang berlaku dan melanggar hak-hak keperdataan (*Subjective Privat Rechts*) Penggugat selaku pihak yang telah terlebih dahulu menghuni dan menguasai secara itikad baik atas objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A secara terus-menerus dari sejak tahun 1960 hingga sampai dengan saat ini, dan bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A yang diusahai dan dikuasai dengan itikad baik oleh Penggugat a quo secara nyata adalah suatu bangunan rumah yang telah menyatu menjadi satu kesatuan yang utuh dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan ;
- ❖ Bahwa belakangan ini setelah Tergugat-II mengajukan Gugatan Perdata kepada Penggugat sekaligus dengan memproklamirkan diri/menyatakan dengan cara mengaku-ngaku Tergugat-II sebagai pemilik dari bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang diperoleh dari pihak lain (TJOU PENG YONG), yang mana Penggugat tidak pernah diberitahukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik secara Lisan maupun Tulisan oleh TJOU PENG YONG maupun oleh Tergugat-II, padahal Penggugat adalah pemilik objek bangunan lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan dan juga pemilik objek bangunan Lantai II Jalan Jember No.3 Medan;

- ❖ Bahwa dan bahkan pada saat Tergugat-II mengajukan gugatan a quo (yakni gugatan perdata dalam perkara Reg. No.312/Pdt.G/2011/PN-Mdn yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 Juni 2011), yang mana dalam dalil posita gugatannya, Penggugat (in casu Tergugat-II) pada halaman 7 point 20 telah mengakui dengan kalimat seperti yang Penggugat kutip kembali dengan bahasa kalimat yang utuh : “Bahwa, pada bulan April 2010, suruhan Penggugat yaitu Tuan SURYA WIJAYA kembali menjumpai Tergugat (in casu Penggugat), dan menyampaikan tawaran Penggugat (in casu Tergugat-II) kepada Tergugat (in casu Penggugat) untuk uang pengosongan rumah sebesar Rp300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), namun ditolak Tergugat (in casu Penggugat)”;
- ❖ Bahwa dengan adanya pengakuan yang tegas dari Tergugat-II a quo, maka sebenarnya secara implisit/tersirat Tergugat-II telah mengakui bahwasanya Penggugat dalam menghuni dan menempati atas objek bangunan terperkara adalah berdasarkan title hak yang sah, yaitu berdasarkan itikad yang baik sebagaimana yang telah disebutkan dalam dalil gugatan diatas, dan oleh karenanya dalam kesempatan yang baik dan berharga ini maka sangat beralasan pula apabila Pengadilan Negeri Medan Jo. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi kesempatan kepada Penggugat sebagai pihak yang lebih diutamakan/diistimewakan guna memperoleh/memiliki objek bangunan terperkara yang dari sejak tahun 1960 hingga sampai dengan saat ini secara nyata telah dikuasai dan diusahai dalam penguasaan Penggugat dan objek bangunan rumah toko mana telah menyatu dan menjadi satu kesatuan yang utuh dengan bangunan rumah tokok milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17/62 Medan;
- ❖ Bahwa andaikataupun benar Tergugat-II yang dalam gugatannya semula yaitu gugatan dalam perkara Reg. No.312/Pdt.G/2011/PN-Mdn tertanggal 16 Juni 2011 ada menyebutkan dengan tegas telah menawarkan kepada Penggugat uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk pengosongan rumah objek terperkara ---- Quadnoon ---- hal mana sangat tidak layak dan tidak manusiawi, sebab Penggugat dalam menguasai dan mengusahai atas objek bangunan terperkara yaitu bangunan rumah toko

Halaman 10 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



Lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A yang telah menjadi satu kesatuan yang utuh dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan adalah dengan penguasaan dan perolehan yang sah yakni dengan memberikan sejumlah uang pada saat itu ditahun 1957 s/d tahun 1965 berjumlah Rp170.000,00 sesuai dengan perjanjian sebagaimana yang disebutkan diatas, dan penyerahan/pemberian uang mana adalah untuk mendirikan bangunan 6 pintu bangunan rumah dan sebagai kompensasinya Penggugat mendapatkan/memperoleh hak atas bangunan rumah toko dimaksud, diantaranya adalah bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan dan Jalan Pelangkaraya No.17 Medan yang dari sejak tahun 1960 atas bangunan 2 pintu ruko tersebut telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan;

- ❖ Bahwa karenanya sangatlah patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, apabila Tergugat-II ataupun siapa saja yang telah melakukan tindakan berupa pengalihan/jual beli atas objek bangunan terperkara yang telah diusahai dan dikuasai secara sah oleh Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya segala surat perolehan hak maupun alas hak Tergugat-II haruslah dinyatakan tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;
- ❖ Bahwa selain daripada itu, Tergugat-II dalam gugatannya terdahulu (ic.gugatan dalam perkara Reg. No.312/Pdt.G /2011/PN. Mdn pada halaman 3 point ke-4 ada menyebutkan, "Bahwa, penyerahan rumah tersebut oleh pemiliknya, Tuan Tjuo Peng Yong pada tahun 1973 kepada Penggugat ..... dst, adapun penyerahan rumah tersebut oleh Pemilik lama adalah sebagai untuk kompensasi pembayaran Hutang Tuan Tjuo Peng Yong atas pengambilan barang dagangan tekstil yang dijual oleh Penggugat karena Tuan Tjuo Peng Yong mengatakan kepada Penggugat tidak sanggup membayar hutang-hutangnya dengan uang tunai;
- ❖ Bahwa setelah Penggugat meneliti kembali seluruh dokumen dan atau arsip-arsip kepemilikan atas objek bangunan ruko aquo dari objek terperkara tentang riwayat/sejarah dari objek bangunan rumah toko pada tahun 1973 ternyata tidak ada ditemukan bahwasanya Tuan Tjuo Ping Yong sebagai Pemilik awal dari objek terperkara, karenanya telah terbukti dengan nyata adanya kebohongan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-II dan menjadikan Kontradiktif antara fakta hukum dilapangan dengan penerbitan Sertifikat Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 1063 / Pasar Baru yang diterbitkan Tergugat-IV, sehingga terjadi penyelundupan hukum dan manipulasi hukum;

- ❖ Bahwa hal diatas dapat dilihat/dicermati didalam bukti yang diajukan oleh Tergugat-II (Harwei Yakin/Penggugat dalam perkara No.312/Pdt.G/2011/PN-Mdn), dimana Tergugat-II/Harwie Yakin sama sekali tidak ada memperlihatkan/menunjukkan bukti akta jual beli antara Tergugat-II dengan pemilik awalnya TJOU PENG YONG, pada hal Tergugat-II dalam surat gugatannya tersebut pada point 3 ada menyebutkan : "Bahwa rumah di Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan semula pemiliknya Tuan Tjwo Peng Yong, hal mana Penggugat patut menduga bahwasanya Tergugat-II berusaha mengakal-akali Pengadilan dengan mengatakan pemiliknya TJOU PENG YONG, pada hal dari bukti-bukti yang Tergugat-II/Penggugat ajukan pada persidangan dalam perkara Reg. No.312/Pdt.G/ 2011/PN-Mdn tidak ada satu alat buktipun yang dapat menjelaskan perolehan Penggugat atas objek perkara, malahan secara sebaliknya justru Penggugat/Tergugat (in casu Hj. ZAITUN) yang telah dapat membuktikan Akta Jual Beli No.80/1974 tanggal 13 Mei 1974 yang diberi tanda bukti T.dk/P dr-27 yang menjelaskan bahwasanya Tergugat-II (ic.HARWEI YAKIN) memperoleh objek bangunan rumah perkara dari TONY DJUMADI dan bukan dari Tuan TJOU PENG YONG ;
- ❖ Bahwa kemudian dari perolehan tersebut (in casu Akta Jual Beli No.80/1974 tanggal 13 Mei 1974 (Bukti T.dk/P.dr-27) secara jelas dan nyata ada disebutkan bahwasanya jual beli ini meliputi sebuah bangunan toko bertingkat, setempat dikenal sebagai Jalan Pelangkaraya No.17-A dan Jalan Jember No.1 dan No.3 yang keduanya disewa oleh pihak lain;
- ❖ Bahwa dengan demikian jelas adanya suatu niat yang tidak baik dari Tergugat-II (Harwei Yakin) yang patut diduga mengakal-akali Pengadilan dengan menghilangkan ataupun mengaburkan fakta-fakta yang sebenarnya dengan mengatakan pemiliknya TJOU PENG YOUNG, akan tetapi disisi yang lainnya Tergugat-II (ic.HARWEI YAKIN) menyebutkan telah mengkonversikan alas hak atas objek perkara menjadi hak pakai, No.944 tahun 1974, hal mana jelas menunjukkan bahwasanya Tergugat-II berusaha untuk mencoba mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, sebab didalam Akta Jual Beli No.80/1974 yang alas haknya masih berupa Hak Pakai No.944 tahun 1974 ada menyebutkan bahwa sanya terhadap bangunan pada lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A dan Jalan

Halaman 12 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Jember No.1 dan No.3 yang kedua-duanya disewa oleh pihak lain, dimana menurut hukum sudah sepatutnya jual beli antara Tergugat-II dengan Tony Djumadi yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.80/1974 tertanggal 13 Mei 1974 dimaksud menjadi cacat juridis / cacat hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya ;

- ❖ Bahwa hal diatas sejalan dengan apa yang diatur/dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan, dimana kewenangan untuk memutus tentang permasalahan ini mutlak dilakukan oleh Kepala Daerah dalam hal ini sesuai dengan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan Nomor : 585/SK/1980 tanggal 16 Desember 1980 tentang sengketa rumah bahagian atas Jalan Pelangkaraya No.17-A (lantai-II) dan lantai III (ruang jemuran) jalan Jember No.3 Medan, sebagai Putusan Banding dan telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht);
- ❖ Bahwa untuk hal mana guna menghindari kesalahan dalam menentukan objek perkara, maka melalui gugatan ini Penggugat memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk melakukan pemeriksaan setempat (sidang lapangan) untuk meninjau objek perkara;
- ❖ Bahwa belakangan juga baru diketahui, Tergugat-II memegang SHM 1063/Pasar Baru yang diterbitkan oleh Tergugat-V pada tanggal 13 Maret 2008 atas tanah seluas 121 M2, sedangkan dari sejak tahun 1960 diatas tanah seluas 121 M2 yang telah berdiri bangunan rumah toko berlantai tiga, dimana bangunan rumah toko lantai II dan lantai III tersebut telah terlebih dahulu diusahai dan dikuasai secara itikad baik oleh Penggugat dengan dasar alas hak yang sah sebagaimana yang telah disebutkan diatas (posita gugatan halaman 2 poin 1 dan 2 dan halaman 3 dalil posita gugatan point/alinea 1), dan juga hal mana dapat dilihat dari cara-cara perolehan hak Tergugat-II atas objek bangunan rumah toko perkara dari pihak lain (Tjou Peng Young), dimana dalam Akta Jual Beli Nomor : 80/1974 ada tertulis bahwa jual beli ini meliputi pula bangunan yang ada diatas tanah tersebut yaitu sebuah bangunan toko bertingkat, setempat dikenal sebagai Jalan Pelangkaraya No.17-A dan Jalan Jember No.1 dan No.3 yang kedua-duanya disewa oleh pihak lain, akan tetapi Tergugat-II dalam memohonkan

Halaman 13 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan SHM No.1063/Pasar Baru kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic.Tergugat-IV) telah berdasarkan pada surat-surat yang harus dinyatakan cacat hukum/tidak sah, karena permohonan penerbitan SHM No.1063/Pasar Baru telah melanggar hak-hak (kepemilikan keperdataan) Penggugat atas objek bangunan rumah bertingkat a quo yang dari sejak tahun 1960 hingga sampai dengan saat ini atas objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan telah terlebih dahulu dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dan bahkan terhadap bangunan rumah toko Lantai II dan Lantai III Jalan Jember No.3 Medan dari sejak tahun 1960 telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan ;

- ❖ Bahwa dengan demikian penerbitan SHM No.1063/Pasar Baru yang dilakukan Tergugat-IV keatas nama Tergugat-II hal mana nyata-nyata telah melanggar tata cara prosedur Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah Negera dan Hak Pengelolalan, sebab menurut ketentuan hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yakni Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 ada menegaskan alasan-alasan tidak sah dan cacat yuridisnya suatu penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah ;
- ❖ Bahwa oleh karena telah cukup terbukti penerbitan SHM No.1063/Pasar Baru yang dilakukan oleh Tergugat-IV adalah tanpa melihat keadaan fisik objek yang sebenarnya, dan tidak melakukan cek fisik dari objek bangunan rumah bertingkat a quo dan bahkan tidak melibatkan Penggugat dan saksi sepadan untuk ikut menandatangani agar tidak adanya silang sengketa dikemudian hari dalam penerbitan SHM yang dimohonkan Tergugat-II, sehingga hal mana menimbulkan kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan dan karenanya perbuatan Tergugat-II in casu dalam mengajukan permohonan penerbitan hak adalah suatu perbuatan yang menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikwalifisier sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrecht matigedaad*);
- ❖ Bahwa oleh karenanya, segala surat-surat yang mendasari permohonan pensertifikatan yang diajukan Tergugat-II kepada Tergugat-IV atas bangunan rumah toko Lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang

Halaman 14 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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





dari sejak tahun 1960 hingga sampai dengan saat ini telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan haruslah dinyatakan tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya, demikian pula SHM No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) yang terbit berdasarkan pada surat-surat yang dinyatakan cacat hukum tersebut menjadi Tidak Mempunyai Kekuatan Berlaku dengan segala akibat hukumnya;

- ❖ Bahwa asal-usul/riwayat serta dasar-dasar kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas objek perkara (bangunan rumah toko Lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang dari sejak tahun 1960 hingga sampai dengan saat ini telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan rumah toko milik Penggugat yang terletak di Jalan Pelangkaraya No.17 Medan) adalah telah cukup jelas/terang, bahkan diperkuat dengan fakta-fakta pemilikan objek tanah/bangunan rumah toko yang bersepadan, diantaranya adalah:

- Berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 10 Juli 1957, suami Penggugat (Mohamad Sharif/almarhum) pada saat itu ada memberikan bantuan uang tunai sebanyak Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) kepada Tan Bun Pok (Tergugat-I) yang pada waktu itu bertindak selaku Direktur Perseroan Dagang Hai San N.V, yang mana uang yang diserahkan suami Penggugat (Mohamad Sharif/almarhum) kepada Tergugat-I a quo adalah sebagai bantuan biaya untuk mendirikan rumah-rumah (6 pintu rumah kedai tingkat satu) diatas sebidang tanah terletak dahulu jalan Peking sekarang Pelangkaraya, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;
- Berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 19 Mei 1960, Tergugat-I kembali ada menawarkan/meminta kepada suami Penggugat (Mohamad Sharif/almarhum) agar dapat berperan kembali dalam membantu mendirikan bangunan rumah-rumah toko dimaksud dengan menyerahkan uang tunai kepada Tergugat-I sebesar Rp.50.000 (lima puluh ribu rupiah) dengan kompensasi suami Penggugat dapat menghuni dan menempati bahagian tingkat II dari bangunan rumah toko No.17 dan bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan dan termasuk lantai III (tiga) bangunan rumah toko No.17-A ruangan jemuran dari No.1-3 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 20 Mei 1965, Tergugat I juga kembali meminta kepada Penggugat untuk membantu mendirikan bangunan 6 pintu rumah toko dimaksud dengan menyerahkan uang tunai kepada Tergugat-I sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dengan maksud agar Penggugat dapat menempati/mengusahai ruangan bahagian tingkat dua dari bangunan rumah toko yang menghadap Jalan Jember Medan ;
- Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan tanggal 08 Juni 1976 No.5/XVI/KUP/1976;
- ❖ Bahwa dengan dasar perolehan hak yang sah bagi Penggugat yang telah menguasai dan mengusahai secara itikad baik atas bangunan gedung / Ruko pada bagian lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang dari sejak Tahun 1957 dan tahun 1960 telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan, yaitu tahun-tahun sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, dimana sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960, hukum pertanahan yang berlaku digolongkan kepada penggolongan penduduk, baik golongan Eropah dan Timur Asing berlaku kitab-ita hukum perdata, sedangkan bagi golongan Bumi Putra berlaku HUKUM ADAT masing-masing penduduk. Setelah berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960 diatur bahwa Dasar UUPA adalah HUKUM ADAT, dimana azas dalam hukum adat dalam kaitannya dengan hubungan antara tanah dan bangunan adalah berlaku AZAS PEMISAHAN HORIZONTAL ;
- ❖ Bahwa sejalan dengan AZAS PEMISAHAN HORIZONTAL dalam UUPA Prof. BOEDI HARSONO, SH dalam bukunya HUKUM AGRARIA INDONESIA, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, halaman 204, dengan tegas menyebutkan : “Menegenai pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kita telah ketahui, bahwa hukum kita menggunakan asasnya hukum adat, yaitu ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL, menurut AZAS ini hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, dan perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya”. Demikian pula halnya menurut Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang No.20

Halaman 16 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan sangat mutlak memungkinkan adanya Pemisahan antara Pemilik Tanah dengan Pemilik Bangunan ;

- ❖ Bahwa dengan dasar hal tersebut diatas yakni berdasarkan ketentuan Hukum Agraria yang bersumber dari hukum adat dan juga dikaitkan dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1963 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan yang keseluruhannya mengatur secara mutlak adanya pemisahan antara Pemilik Tanah dengan Pemilik Bangunan, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas bangunan gedung / Ruko Lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A yang dari sejak tahun 1960 telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan gedung/ruko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan ;
- ❖ Bahwa oleh karenanya, Penggugat sangat keberatan dan telah dirugikan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-II incasu beserta Tergugat IV apalagi dengan adanya Relaas Panggilan Aanmaning / Teguran Nomor : 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN.Mdn yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Oktober 2016 agar datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Medan pada hari Rabu tanggal 19 Oktober 2016, sehingga jalan satu-satunya yang ditempuh Penggugat (*Justicia Ballance*) adalah dengan mengajukan gugatan perdata ini ke Pengadilan Negeri Medan guna mendapatkan perlindungan hukum dan keadilan ;
- ❖ Bahwa oleh karenanya dalam kesempatan ini, demi untuk menghindari adanya kerugian yang dialami Penggugat dikarenakan adanya fakta-fakta hukum yang dilanggar / diabaikan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta adanya kebohongan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat-II dan menjadikan Kontradiktif antara fakta hukum dilapangan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1063 / Pasar Baru yang diterbitkan Tergugat-IV, dimana Tergugat-II diduga berusaha untuk

Halaman 17 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



mencoba mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka melalui gugatan yang Penggugat ajukan ini sangatlah tepat dan cukup beralasan bagi Penggugat memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Jo. Bapak Ketua Majelis Hakim beserta Majelis Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini sebelum menjatuhkan putusan akhir, kiranya berkenan untuk terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisionil, dengan amar putusan : “Menyatakan demi hukum Penggugat masih tetap berhak untuk menempati/mengusahai/mengusahai objek perkara bangunan rumah toko lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkarya No.17-A Medan yang telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan ruko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan” serta dengan “Menyatakan Menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dalam perkara Nomor : 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN-Mdn sampai dengan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara gugatan ini”;

- ❖ Bahwa guna melindungi hak-hak dan kepentingan Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menyatakan “segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-II, Tergugat-IV maupun pihak lain atas objek perkara yang dilakukan tanpa seizin Penggugat, adalah tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya”, dan Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim agar “Menghukum Tergugat II dan Tergugat IV atau siapa saja yang menguasai objek perkara untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga” ;
- ❖ Bahwa selanjutnya agar putusan dalam perkara ini nantinya dapat dipatuhi/dilaksanakan oleh Tergugat-II, maka sangat urgen dan relevan Penggugat memohon agar Tergugat-II dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap kali Tergugat-II lalai dalam mematuhi putusan dalam perkara ini ;
- ❖ Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga putusan dalam perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan dengan SERTA-MERTA (*Uitvoerbaar Bij*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Vooraad*), meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

- ❖ Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (*Illusoir*) kelak, karena ada kekhawatiran yang didasarkan kepada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat-II akan mengalihkan atau memindah tangankan objek perkara milik Penggugat tersebut kepada pihak lain, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek bangunan rumah terperkara;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat utarakan pada bagian posita diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I-A Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil pihak-pihak yang berperkara guna menghadap persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan selanjutnya berkenan memberikan putusan hukum, dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat masih tetap berhak untuk menempati/ mengusahai/ mengusahi objek terperkara bangunan rumah toko lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkarya No.17-A Medan yang telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan ruko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan;
3. Menyatakan Menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dalam perkara Nomor 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN-Mdn sampai dengan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara gugatan ini ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III yang terletak di Jalan Pelangkaraya No.17-A yang dari sejak tahun 1960 telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dan merupakan satu

Halaman 19 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesatuan yang utuh dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan, adalah sah sebagai milik Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat-II yang telah melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain terhadap objek tanah dan bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan berikut dengan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) adalah suatu perbuatan yang menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikwalifisir sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*Onrecht matigedaad*) ;
4. Menyatakan segala surat-surat yang dijadikan dasar permohonan Tergugat-II kepada Tergugat-IV dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) yang dibuat sepanjang terhadap objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dari sejak tahun 1960 yang telah menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah milik Penggugat Jalan Jember No.17/62 Medan, adalah tidak sah atau setidaknya tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan oleh karenanya, Sertifikat Hak Milik No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) yang terbit sepanjang terhadap objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dari sejak tahun 1960 yang telah menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah milik Penggugat Jalan Jember No.17/62 Medan, adalah tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan oleh karenanya pula, segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-II maupun pihak lain atas tanah dan bangunan rumah toko terperkara lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dari sejak tahun 1960 yang telah menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah milik Penggugat Jalan Jember No.17/62 Medan yang dilakukan tanpa seizin Penggugat, adalah tidak sah atau setidaknya tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum Tergugat-II, atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan rumah terperkara agar segera menyerahkannya kepada

Halaman 20 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga;

8. Menghukum Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap kali Tergugat-II lalai dalam mematuhi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan Serta-Merta, meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;
11. Menghukum Tergugat-I, III dan Tergugat-V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-IV untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Dalam peradilan yang baik dan benar, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, oleh Para Tergugat melalui kuasa hukum / penasehat hukumnya telah memberikan jawaban masing masing sebagai berikut :

## JAWABAN TERGUGAT II:

### EKSEPSI

Gugatan tidak dapat diterima (NO).

1. Bahwa, di halaman 14 (empat belas) butir / bait ke-2 (dua) dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sangat keberatan dan telah dirugikan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-II ic berserta Tergugat-IV, dengan adanya Relas Panggilan Aanmaning / Tegoran Nomor : 31/Eks/2016/312/ Pdt.G/ 2011/PN-Mdn, yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Oktober 2016, agar Penggugat datang pada tanggal 19 Oktober 2016 menghadap Ketua Pengadilan Negeri Medan, guna diberi tegoran memenuhi bunyi isi/putusan Pengadilan Negeri Medan daftar No : 312/Pdt.G/ 2011/PN-Mdn, sehingga

Halaman 21 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, menempuh jalan satu-satunya (*Justicia Ballance*) melalui perkara a quo;

2. Bahwa, gugatan Penggugat pada butir ke-3 (tiga) mendalilkan ada kebohongan hukum, yang diduga dilakukan Tergugat-II tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 1063/Pasar Baru atas nama Harwei Jakin ic Para Tergugat-II, karena itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo, agar memberi putusan Provisional dengan amar putusan “menyatakan demi hukum” Penggugat masih tetap berhak untuk “menempati/mengusahai/mengusahai objek terperkara rumah toko lantai-II dan lantai-III Jalan Pelangkaraya No : 17-A” (nomor tujuh belas A) Medan, yang telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No : 17 (nomor tujuh belas) Medan;
3. Bahwa, oleh karena itulah Penggugat memohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan jo Bapak Ketua Majelis Hakim, agar untuk “Menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan objek sengketa berdasarkan penetapan perkara No : 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/ PN-Mdn tanggal 20 Pebruari 2017”, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa, Para Tergugat-II menolak terhadap dalil Penggugat / Termohon Eksekusi/ Tergugat asal tersebut, dalil tersebut adalah kebohongan, adapun tujuan Penggugat mengajukan gugatan a quo, tidak lain dan tidak bukan, adalah “untuk menunda pelaksanaan eksekusi perkara perdata daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang telah “*IN KRACHT VAN GEWIJSDE*”, untuk dijalankan berdasarkan “Penetapan Eksekusi” Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 20 Pebruari 2017 No : 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN-Mdn;
5. Bahwa, fakta dan diakui Penggugat a quo (Ny. Zaitun) selaku Termohon Eksekusi / Tergugat asal telah pun di tegori (*Aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan, dan juga Jurusita Pengadilan Negeri Medan telah melakukan Constatering terhadap objek eksekusi (objek perkara), untuk memenuhi isi Surat Edaran No : 7 Tahun 2001 terhadap ketentuan pasal 153 HIR-180 RBg, bahwa keadaan objek eksekusi, bersesuaian dengan keadaan sewaktu dilakukan PS dalam perkara No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn;
6. Bahwa, dengan memperhatikan dalil gugatan serta petitium yang dimohonkan Penggugat a quo, ialah agar Ketua Pengadilan Negeri Medan atau yang mengadili perkara a quo, yaitu Dalam Provisi, adalah : “untuk menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan” dan sekali gus agar

Halaman 22 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



menyatakan Penggugat (Ny. Zaitun) masih berhak menempati/mengusahai/mengusahai terhadap objek perkara jadi bukan sengketa kepemilikan Ruko;

7. Bahwa, dari dalil Penggugat a quo tersebut sama sekali tidak mempunyai dasar hukum untuk dilakukan penundaan eksekusi;
8. Bahwa, Penggugat a quo dalam perkara No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn (yang telah berkekuatan hukum), selaku pihak Tergugat dK / Penggugat dR di dalam gugatan baliknya (Rekonpensi) pada tanggal 13 September 2011 mengajukan surat jawaban dalam konpensi dan gugatan balik dalam rekonpensi, yang dalil-dalilnya adalah sama, dimana Harwei Jakin ic Para Tergugat-II sebagai Penggugat dK / Tergugat dR dan gugatan dalam konpensi “dikabulkan” dan sebaliknya gugatan dalam konpensi “ditolak”;
9. Bahwa, adapun perkara a quo No : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, dengan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap perkara No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn termasuk perkara “Nibes In Idem”;
10. Bahwa, kalaulah Penggugat a quo non sekiranya merasa mempunyai kebenaran selaku “penghuni/penyewa yang beritikad baik”, atas objek eksekusi, dengan dasar bukti (*Novum*) setelah putusan kasasi, maka bagi Penggugat terbuka jalan lebar untuk dapat mengajukan upaya hukum istimewa ke Mahkamah Agung yaitu “Peninjauan Kembali”, terhadap perkara yang telah berkekuatan hukum No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang telah “*IN KRACHT VAN GEWIJSDE*”;
11. Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara a quo, yang faktanya ialah “tujuan Penggugat untuk menunda pelaksanaan eksekusi”, dengan dalih, bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 1063/Pasar Baru, untuk Rumah Toko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan, oleh Tergugat-IV tidak sah, sedangkan dalil Penggugat a quo bersifat mengada-ada, dan tidak mempunyai dasar hukum menyangkut putusan Penggugat terhadap objek perkara dan Penggugat berkehendak untuk menegakkan benang yang basah, sebab faktanya bahwa sengketa antara Para Tergugat-II (alm Harwei Jakin) dengan Penggugat (Ny. Zaitun), adalah menyangkut hubungan, dalam hal menghuni dan menempati ruangan atau / kamar dilantai-II dan lantai-III tempat jemuran demi Rumah Toko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan, milik Para Tergugat-II (alm Harwei Jakin), sebab faktanya dengan yuridis Penggugat dengan Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-II bukan mengenai sengketa kepemilikan, dan/atau tidak menyangkut sengketa hak milik atas objek;

12. Bahwa, penundaan terhadap eksekusi, hanya dapat dilakukan perlawanan (*Derden Verzet*) oleh pihak ketiga, dengan dasar kepada "Hak Milik" atas objek eksekusi (pasal 195 HIR-pasal 206 RBg), dengan demikian eksekusi yang dimohonkan Penggugat untuk ditunda, tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu gugatan / permohonan / Penggugat a quo harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum;

13. Bahwa, Penggugat a quo faktanya bukan sebagai pihak ketiga, dalam sengketa objek perkara hal tersebut dapat dibuktikan dari isi putusan Pengadilan Negeri Medan daftar No : 312/ Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang telah berkekuatan hukum tetap dan untuk eksekusi, dimana Penggugat a quo sebagai pihak Termohon Eksekusi / Tergugat asal dK;

14. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat telah mencampur adukan perkara gugatan dalam perkara yang sama, yang di sengketakan terhadap objek perkara yang sama pula dan gugatan itu berbau perlawanan terhadap penetapan eksekusi perkara yang telah mempunyai kekuatan putusan hukum yang tetap, yang tujuannya tidak lain dan tidak bukan, adalah untuk menunda eksekusi, karena Penggugat a quo Ny. Zaitun selaku Termohon Eksekusi dalam perkara No : 312/ Pdt.G/2011/PN-Mdn dan bukan sebagai pihak ketiga, maka yang dapat dilakukan Penggugat a quo adalah untuk mengajukan "bantahan" dengan sebutan sebagai "pembantah" dan karena Penggugat dalam perkara a quo mengajukan gugatan biasa maka gugatan a quo sifatnya adalah pengulangan terhadap perkara yang sama dan telah mendapat putusan tetap;

Dengan uraian-uraian tersebut diatas dimohonkan agar Pengadilan Negeri Medan/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaart* = NO);

Gugatan Nibis In Idem.

1. Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara a quo, terhadap objeknya yang berkaitan ruangan-ruangan Lantai-II (dua) dan Lantai-III (tiga) tempat jemuran Rumah Toko di Jalan Pelangkaraya No : 17-A (tujuh belas A) / Jalan jember No.3 Medan, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan, Kota Medan;

Halaman 24 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, dalil gugatan Penggugat, atas bantuan suami Penggugat (Mohamad Syarief / alm) membangun 6 pintu rumah Tan Bun Pok (Tergugat-I) selaku Direktur Perseroan Dagang Hai San, NV diatas tanah seluas 1.691 M2 bekas Grand Deli Maatscaappy No. 597, kemudian pada suami Penggugat diberikan untuk “menghuni dan menempati bangunan rumah dimaksud yang terletak di Jalan Peking (dahulu) sekarang Jalan Pelangkaraya No : 17 (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas) berukuran 4 ½ x 15.meter (termasuk kaki lima)”;
3. Bahwa, suami Penggugat mendapatkan hak “menghuni dan menempati” bahagian tingkat-II dari bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No : 17 (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas) dan, bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No : 17-A (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas A) Medan termasuk Lantai-III (tiga) bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No : 17-A (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas A) ruangan jemuran dari No : 1-3;
4. Bahwa, didalam dalil gugatan a quo, mendalilkan bahwa antara Penggugat dengan Harwei Jakin (alm) ic Para Tergugat-III telah terjadi sengketa di Kantor Urusan Perumahan Tingkat-II Kota Medan dengan Penggugat, Ny. Zaitun (bukan dengan Mohamad Syarief/alm) selaku penghuni menempati sengketa perumahan tentang penghunian untuk ruangan di Lantai-II (dua) dan Lantai-III (tiga) tempat jemuran Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan;
5. Bahwa, didalam perkara a quo Penggugat, juga menjadikan dalil gugatannya dengan mengutip : “bunyi amar putusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan ic Turut Tergugat tanggal 08 Juni 1976 No : 5/XVI/KUP/1976 di pasal 1, pasal 2 dan pasal 3”, yang faktanya diakui Penggugat a quo telah terjadi perkara sengketa sewa menyewa/penghunian ruangan/kamar di Lantai-II (dua) dan Lantai-III (tiga) tempat jemuran Ruko di Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan, milik Harwei Jakin (alm) ic Para Tergugat-II, dan sebagai Tergugat ialah Ny. Zaitun ic Penggugat a quo, sebagai penghuni / pembayar sewa;
6. Bahwa, adapun dalil Penggugat a quo tersebut diatas, ternyata adalah sama dengan materi gugatan balik (Rekonpensi) Ny. Zaitun selaku Penggugat dR / Tergugat dK dalam perkara perdata daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn di Pengadilan Negeri Medan, dimana sebagai pihak Tergugat dR / Penggugat dK adalah Harwei Jakin (alm) ic Para Tergugat-II a quo, artinya, bahwa dalil gugatan daftar No :

Halaman 25 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

179/Pdt.G/2017/PN-Mdn ternyata sama, dengan perkara perdata daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap dan telah mempunyai penetapan untuk di eksekusi;

7. Bahwa, tentang perkara perdata daftar No : 312/Pdt.G/2011/ PN-Mdn yang telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (*IN KRACHT VAN GEWIJSDE*) dan telah mempunyai penetapan untuk dijalankan putusan (eksekusi) dimana objek sengketa sama dengan objek sengketa dalam perkara perdata daftar No : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn;
8. Bahwa, ada atau tidaknya azas Nibis In Idem, tidak semata-mata bukan saja ditentukan oleh para pihaknya, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa, sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang terdahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama (putusan MA.RI No : 647 K/Sip/13 April 1976);
9. Bahwa, Yurisprudensi MA.RI No : 2671 K/Pdt/2001/tanggal 4 Juli 2003; “Dengan kaidah hukum, bahwa meski kedudukan “subjeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara “yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum “tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem”; SEMA Nomor 3 Tahun 2003:  
Tentang penengah perkara yang berkaitan dengan azas “Nebis In Idem” telah memberikan himbauan agar azas Nibis In Idem dapat dilaksanakan dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka Majelis Hakim yang menangani suatu perkara wajib mempertimbangkan pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah putus dimasa lalu;
10. Bahwa,memperhatikan terhadap dalil gugatan lainnya, Penggugat mencampur adukan tentang status Penggugat bahwa sejak tahun 1960 suami Penggugat telah menempati ruangan Lantai-II dan Lantai-III tempat jemuran Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember Nomor 3 Medan yang diperolehnya dari Tergugat-I dengan demikian Penggugat beranggapan, bahwa pembelain rumah dan pemilikan Rumah Toko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan dari Tergugat-III tidak sah, demikian juga tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 1063/Kelurahan Pasar Baru atas nama Harwei Jakin ic Para Tergugat-II oleh Tergugat-IV;
11. Bahwa, dari dalil tersebut nyata-nyata ingin membuat dalil yang bersifat mengaburkan dari fakta serta kebenaran, sebab bagaimana mungkin

Halaman 26 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan dalih menempati objek perkara sehingga mengatakan hak Para Tergugat-II tidak sah, sedangkan Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan, secara utuh, sama sekali tidak ada hak Penggugat maupun alm suaminya, baik sebahagian maupun seluruh atas Ruko tersebut, oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut tidak lain dan tidak bukan hanyalah untuk menunda-nunda pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum atas objek sengketa;

12. Bahwa, karena hubungan hukum (korelasi hukum) antara Para Tergugat-II adalah dalam perkara a quo yaitu No : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn maupun dalam perkara perdata daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sama (Nibes In Idem), maka menurut hukum upaya hukum Penggugat melawan terhadap penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Oktober 2016 No : 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN-Mdn adalah dengan mempergunakan pasal 207 ayat (3) HIR-pasal 227 RBg;
13. Bahwa, faktanya karena objek sengketa baik perkara a quo maupun perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bahwa sengketanya adalah tentang sengketa menempati ruangan-ruangan di Lantai-II (dua) dan di lantai-III (tiga) tempat jemuran, Ruko di Jalan Pelangkaraya No : 17-A (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas A) dan Jalan Jember No : 3 Medan, dan bukan sengketa kepemilikan, dan Ruko di Jalan Pelangkaraya No : 17 (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas) Medan sama sekali tidak ada sengketa baik perkara yang telah berkekuatan hukum maupun dengan perkara a quo ini, dimana subjek hukumnya terkait antara Penggugat a quo dengan Para Tergugat-II selaku pemilik rumah Jalan Pelangkaraya No:17-A/Jalan Jember No : 3 Medan, termasuk objek sengketa untuk dikosongkan dari penghunian Penggugat a quo;
14. Bahwa, sengketa tentang digabungkannya pemakaian rumah Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan, milik keluarga Penggugat a quo dengan ruangan objek sengketa yaitu kamar lantai-II dan lantai-III, Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan, adalah perbuatan melawan hukum dan sengketanya telah diselesaikan, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang putusannya telah (*In Kracht Van Gewijsde*);

Halaman 27 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



Dengan uraian tersebut mohon agar Pengadilan Negeri Medan / Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan perkara gugatan Penggugat (Ny.Zaitun) termasuk Nebis In Idem;

EKSEPSI GEMIS AAN HOEDANIGHEID :

Gugatan Penggugat salah alamat, atau bukan terhadap diri Tergugat-II, maupun Tergugat-I, III, dan IV ;

1. Bahwa, Penggugat dengan tegas mendalilkan suami Penggugat (Ny. Zaitun) bernama Mohammad Sharief (alm) memberikan bantuan pinjaman uang pada Tan Bun Pok ic Tergugat-I uang sejumlah Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah), berdasarkan Perjanjian tanggal 10 Juli 1957;
2. Bahwa, sebagai konpensasinya suami Penggugat alm. Mohammad Sharief mendapatkan hak menempati/menghuni bangun toko (Ruko) Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan, ukuran 4 1/2 m x 15 m tersebut dan menyerahkan uang tunai untuk membangun 6 (enam) unit Ruko diatas tanah seluas 1.691.M2 di Jalan Pelangkaraya No : 17-A/Jalan Jember No : 3, Medan dan bekas Grand D-597 atas nama NV. Hai San, termasuk menempati bagian lantai-II dan lantai-III dari Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A/Jalan Jember No : 3, Medan, ruangan jemuran dari No : 1-3;
3. Bahwa, dari fakta tersebut maka Penggugat hanya berhak meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat-I selaku Dir. Perseroan Terbatas atau NV.Hai San atau kepada NV.Hai Sun, kalaulah merasa mempunyai hak atas objek sengketa dalam perkara perdata Nomor : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, sebab dalam perkara yang berkekuatan tetap tersebut, yang berperkara adalah antara Penggugat ic Ny. Zaitun (Termohon Eksekusi) dengan Tergugat-II, dkk atau ahli waris alm Harwei Jakin selaku pihak pemohon eksekusi, dan bukan dengan alm Mohammad Syarief;
4. Bahwa, karena kedudukan Penggugat dalam perkara daftar Nomor : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, putusan yang telah berkekuatan tetap dalam perkara tersebut telah pun ada Penetapan Eksekusi, bukan tentang sengketa kepemilikan akan tetapi pokok sengketa adalah kedudukan Penggugat a quo adalah dinyatakan penghuni yang tidak beritikad baik dan dihukum harus mengosongkan objek sengketa untuk diserahkan kepada Para Tergugat a quo selaku pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat No : 1036/Pasar Baru atas nama alm. Harwei Jakin;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, mendalilkannya Perjanjian tanggal 10 Juli 1957 berkaitan memberikan pinjaman uang membangun 6 (enam) unit Ruko milik Tergugat-I (Tan Bun Pok) selaku Dir. Perseroan NV.Hai San (perusahaan badan hukum didirikan berdasarkan UU zaman Belanda) bukan oleh Penggugat a quo, oleh karena itu yang mempunyai hubungan hukum atau korelasi hukum ialah antara alm. Mohammad Syarief dengan Tergugat-I dan bukan dengan Para Tergugat-II ataupun dengan Tergugat-III, IV maupun Turut Tergugat, artinya bahwa adapun rumah toko (Ruko) "No : 17 Medan" tidak mempunyai berhubungan kepemilikan dengan rumah toko (Ruko) "No : 17-A"/Jalan Jember No : 1-3 Medan tersebut, karena bukti kepemilikan yang sah rumah tersebut atas nama Harwei Jakin ic Para Tergugat-II dengan bukti SHM No : 1036/Pasar Baru yaitu sebahagian dari luas tanah Grand D-597 NV. Hai San;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak ada hubungannya dengan Perjanjian tanggal 10 Juli 1957 dengan Tergugat-II;

### POKOK PERKARA :

1. Bahwa, tentang hal-hal yang telah dikemukakan Para Tergugat-II didalam eksepsi dan gugatan Penggugat Nebis In Idem, mutatis mutandis diambil alih seluruhnya, menjadi dalil jawaban Para Tergugat-II terhadap surat gugatan Penggugat;
2. Bahwa, Para Tergugat-II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya mempersengketakan atas ruangan lantai-II dan lantai-II dari rumah Rumah Toko di Jalan Pelangkaraya No : 17-A dan Jalan Jember No : 3, Medan Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota Medan, diklaim Penggugat sebagai penghuni/penyewa, artinya "bukan sebagai pemilik";
4. Bahwa, Penggugat dilain hal dalam dalil gugatannya, mengemukakan bahwa Ruko Jalan Pelangkaraya No. 17-A (Nomor tujuh belas huruf A)/Jalan Jember Nomor : 3 Medan, yang dibeli Para Tergugat-II (alm.Harwei Jakin) dari Tuan Tjou Peng Yong (tidak ikut sebagai pihak) dengan cara melawan hukum, terhadap dalil Penggugat tersebut dibantah, dan dengan tegas ditolak oleh Para Tergugat-II;

Halaman 29 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, pembelian rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A/Jalan Jember Nomor 3, Medan, faktanya dibeli Para Tergugat-II (alm. Harwei Jakin) secara utuh, dalam satu bentuk bangunan “pertokoan” terdiri dari dua lantai, dengan bukti alas hak yang kuat atas tanah bekas Hak Pakai Nomor 944 Tahun 1974 yang kemudian ditingkat status tanah Ruko Jalan Pelangkaraya No. 17-A /Jalan Jember Nomor : 3 Medan menjadi Sertifikat Hak Milik No : 1063/Pasar Baru atas nama Harwei Jakin, yang dibenarkan oleh peraturan perundangan, berkaitan pertanahan (Agraris) UU RI No : 5 Tahun 1960;
6. Bahwa, Penggugat mendalilkan, bahwa tanah bangunan Ruko sebanyak 6 (enam) pintu di Jalan Pelangkaraya adalah tanah milik, Perusahaan “Perseroan Dagang HAI SAN. NV diatas tanah, Grand Deli Maatschappy Nomor : D.597 Deli My” (bekas perusahaan Belanda) luas tanah 1.691 M2;
7. Bahwa, almarhum suami Penggugat (Muhammad Syarief), mendapat hak menghuni/menempati bahagian lantai-II (dua) dari bangunan Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17, Medan dan untuk bangun Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A. (tujuh belas huruf A) di lantai-II dan lantai-III ruangan tempat jemuran;
8. Bahwa, dari dalil tersebut, diakui Penggugat adapun Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan “tidak ada kaitannya dengan Para Tergugat-II” (alm. Harwei Jakin) dan faktanya sebagai objek sengketa sewaktu dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) dalam perkara daftar No : 312/Pdt.G/2011/ PN-Mdn yang telah (in kracht van gewijsde) antara Para Tergugat-II (alm. Harwei Jakin) dengan Penggugat / Ny.Zaitun, adalah sebahagian dari ruangan kamar di lantai-II Jalan Pelangkaraya No : 17-A (tujuh belas huruf A)/Jalan Jember No : 3, dan sebagian dari Lantai-III (bagian belakang tempat jemuran);
9. Bahwa, pada mulanya yang mempunyai hak menempati kamar-kamar di Lantai-II dan Lantai-III (tempat jemuran) Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas huruf A) /Jalan Jember Nomor : 3 Medan, adalah alm. Muhammad Syarief, kemudian hak menempati dialihkan Muhammad Syarief kepada isterinya ic Penggugat a quo (Ny.Zaitun);
10. Bahwa, akibat pengalihan “objek sengketa” sekarang “objek eksekusi” tanpa hak, maka kemudian terjadi sengketa menempati Lantai-II dan Lantai-III (tempat jemuran) Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A (Jalan Pelangkaraya nomor tujuh belas huruf A) /Jalan Jember No : 3 Medan di Kantor Urusan

Halaman 30 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



Perumahan Kota Medan; artinya bukan dengan Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan (Jalan Pelangkara nomor tujuh belas Medan);

11. Bahwa, Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan (milik Penggugat) sama sekali tidak ada hubungan hukumnya berkaitan kepemilikan, maupun hak menyewa/menempati oleh terhadap objek eksekusi yaitu Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan Penggugat a quo ic Termohon Eksekusi (milik Para Tergugat-II), apalagi menyatukannya dengan cara menjebol dinding pembatas;
12. Bahwa, Penggugat a quo dalam dalil gugatannya membenarkan dan mengakui, telah terjadi perkara antara Penggugat dengan alm Harwei Jakin ic Para Tergugat-II di Kantor Urusan Perumahan Kota Medan tersebut dan isi amar putusan Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan ic Turut Tergugat tanggal 08 Juni 1976 No : 5/XVI/KUP/ 1976, berbunyi antara lain;
  - 12.1. Menolak permohonan Harwei Jakin ic Tergugat-III agar ruangan rumahnya yaitu lantai-II Jalan Pelangkaraya No : 17-A dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember Nomor : 3 Medan dikosongkan;
  - 12.2. Menetapkan Ny. Zaitun (ic. Penggugat) sebagai penghuni / penyewa yang sah atas ruangan lantai-II rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember Nomor : 3 Medan;
  - 12.3. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan, untuk menetapkan sewa rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A lantai-II dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember Nomor : 3 Medan, sesuai dengan harga sewa yang layak;
13. Bahwa, dalil gugatan Penggugat mengakui dan membenarkan putusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan ic Turut Tergugat tanggal 08 Juni 1978 berkaitan dengan objek sengketa atau objek eksekusi dalam perkara daftar Nomor : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn telah berkekuatan hukum yang tetap (*INKRACHT VAN BEWIJSDE*) artinya objek sengketa a quo yang didalilkan oleh Penggugat a quo atau Termohon Eksekusi telah mempunyai "penetapan eksekusi" itulah yang dimohonkan Penggugat a quo untuk ditunda dalam perkara a quo;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa, karena sengketa sewa-menyewa atas objek sengketa sekarang objek eksekusi, yang tidak pernah mendapat kepastian hukum untuk dikosongkan oleh Ny.Zaitun ic Penggugat a quo, berdasarkan PP No : 49 tahun 1963.Tentang Perumahan, maka untuk penyelesaian sengketa tersebut melalui Pengadilan Umum, berdasarkan UU RI No : 4 tahun 1992 jo pasal 21 PP No : 44 tahun 1994, maka putusan perkara daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, yang telah berkekuatan hukum yang tetap untuk dijalankan harus dihormati;
15. Bahwa, dari fakta yuridis atas dalil gugatan Penggugat tersebut sengketa atau yang disengketa Penggugat dalam perkara adalah tentang “status atau hak menempati dasar sewa menyewa objek sengketa, dan bukan sengketa tentang kepemilikan atas objek sengketa”;
16. Bahwa, karena sengketa antara Para Tergugat-II dengan Penggugat dalam perkara perdata daftar Nomor : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn adalah karena Penggugat a quo selaku pihak Tergugat Ny. Zaitun terbukti sebagai penghuni/ penyewa yang “tidak beritikad baik”, dan tidak membayar sewa, dan tidak menghormati hak-hak pemilik Ruko dengan menjebol dinding pembatas untuk menempati kamar-kamar Lantai-II Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A (nomor tujuh belas A)/Jalan Jember No : 3 Medan, milik Para Tergugat-II (Harwei Jakin) sehingga ruangan / kamar-kamar dilantai-II menjadi menyatu dengan Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan (nomor tujuh belas) milik Muhammad Syarief;
17. Bahwa, sangatlah tidak terpuji Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo semula adalah sebagai Penggugat dR / Tergugat dK dalam perkara daftar No : 312/Pdt.G/2011/ PN-Mdn (yang telah berkekuatan hukum tetap telah ada penetapan eksekusi), yang mendalilkan agar ruangan atau kamar lantai-II dan lantai-III (tempat jemuran) Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A /Jalan Jember No : 3 Medan, atau objek eksekusi / objek perkara a quo agar dinyatakan sebagai hak Penggugat dengan merujuk ketentuan “Rumah Susun” atau Apartement, dalil tersebut adalah dalil “abal-abal” agar patut ditolak, sebab status Ruko bukan termasuk dalam ketentuan Rumah Susun;
18. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 bait pertama yang mengatakan telah memperoleh kepemilikan dan penguasaan atas objek terperkara setelah 56 tahun lamanya, dalil tersebut sangatlah bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat pada halaman 14 butir kedua dan butir ketiga, sebab Penggugat faktanya mendalilkan memohonkan “bukan

Halaman 32 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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

Halaman 32





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemilik terhadap objek perkara” namun Penggugat memohonkan adalah putusan provisional, agar tetap dan/atau untuk tetap berhak “menempati / menguasai / menguasai objek terperkara Ruko Lantai-II dan Lantai-III Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan karena telah menjadi satu dengan rumah Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan milik keluarga Penggugat, artinya yang menjadi milik Penggugat adalah Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan dan bukan objek perkara yaitu ruangan/kamar lantai-II dan lantai-III (tempat jemuran) Jalan Jember No : 3 Medan (milik Para Tergugat-II/alm Harwei Jakin);

19. Bahwa, adapun dalil yang satu dengan dalil yang lain yang didalilkan Penggugat sangat bertolak belakang, sebab yang satu menyatakan memperoleh kepemilikan artinya sebagai pemilik atas objek, dalil yang lain mengatakan menempati/menguasai objek, karena telah menyatu dengan Ruko milik Penggugat atau Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan (milik alm M. Syarief) dengan kamar / ruangan Lantai-II dan Lantai-III Jalan Pelangkaraya No : 17-A (nomor tujuh belas A) / Jalan Jember No : 3 Medan, (milik Para Tergugat-II), karena dinding pembatas kedua Ruko tersebut dibobol tanpa hak, sehingga Penggugat untuk masuk keruangan objek perkara tidak melalui pintu yang ada sebagai jalan mengakses dari luar masuk ke objek perkara, karena Penggugat melakukan pembobolan dinding pembatas dari kedua Ruko sehingga Penggugat mengakses dari ruangan Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan (milik alm M. Syarief) ke Jalan Pelangkaraya No : 17-A (nomor tujuh belas A) / Jalan Jember No : 3 Medan, (milik Para Tergugat-II);
20. Bahwa, tentang perbuatan Penggugat a quo telah dinyatakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat (Penggugat a quo Ny. Zaitun) dan setiap orang tanpa kecuali yang menempati ruangan lantai kedua dan lantai ketiga (ruangan jemuran) Jalan Pelangkaraya No : 60 / 17-A / Jalan Jember Medan, untuk mengosongkannya dan menyerahkannya kepada Penggugat (Para Tergugat-II a quo) tanpa ada halangan dari siapa pun juga putusan dalam perkara perdata No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn yang telah (*INKRACHT VAN BEWIJSDE*);
21. Bahwa, memperhatikan dalil Penggugat halaman 7 butir pertama, Penggugat bagaikan mendengarkan petir pada siang hari alangkah terkejutnya sekitar tahun 2011 pada saat Tergugat-II mengajukan gugatan ke pengadilan perkara No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn dengan mendasarkan

Halaman 33 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan terbitnya SHM No : 1063/Pasar Baru tanggal 13 Maret 2008, oleh Tergugat-IV (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan), karena atas objek bangunan Ruko Lantai-II dan Lantai-III Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan secara terus-menerus dari sejak tahun 1960 hingga sampai saat ini objek perkara diusahai dan dikuasai dengan etiket baik oleh Penggugat;

22. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 7 butir pertama tersebut, nyata-nyata sangat bertentangan dengan dalil Penggugat pada halaman 4, sebab Penggugat menyetir bunyi amar putusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan tanggal 08 Juni 1976 No : 5/XVI/KUKUP/1976, bahwa status Ny. Zaitun (Penggugat) adalah Termohon Eksekusi, dalam menempati sebagai penghuni / penyewa atas ruangan Lantai-II Rumah Jalan Pelangkaraya No : 17 Lantai-II dan Lantai-III ruangan jemuran Rumah Jalan Jember No : 3 Medan atau objek eksekusi jadi adalah sangat tidak masuk akal dalil Penggugat tersebut yang mengatakan “mendengarkan petir pada siang hari alangkah terkejutnya sekitar tahun 2011 pada saat Tergugat-II mengajukan gugatan ke pengadilan perkara No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn”;
23. Bahwa, adalah tidak benar dalil Penggugat bahwa hak sewa rumah objek terperkara sekarang “objek eksekusi” (Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan), telah menyatu haknya bersama-sama dengan rumah milik alm M. Syarief Jalan Pelangkaraya No : 17 Medan;
24. Bahwa, diterbitkannya SHM No : 1063/Kel. Pasar Baru atas nama Harwei Jakin ic Para Tergugat-II oleh Tergugat-IV adalah sah, sedangkan Sertifikat tersebut adalah peningkatan dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, sebagai konversi atas tanah bekas Grand Deli Maatchappy D. 597 tanggal 16 April 1919 bekas milik Perseroan Dagang Hai San, NV dan bukan berasal dari hak M. Syarief maupun Penggugat Ny. Zaitun;
25. Bahwa, adapun bangunan yang ada diatas tanah Grand Deli Maatchappy D. 597 adalah “rumah toko” berlantai dan bukan bangunan rumah susun, oleh karena itu siapa pemilik lantai bawah dengan lantai dua ataupun lantai tiga pemiliknya satu, maka dengan demikian Jalan Pelangkaraya No : 17-A (tujuhbelas A) / Jalan Jember No : 3 Medan, pemiliknya adalah Para Tergugat selaku ahli waris alm Harwei Jakin, dengan bukti kepemilikan tanah seluas 121 M2 ialah SHM No : 1063/Kel. Pasar Baru atas nama Harwei Jakin ic Para Tergugat-II dan benar kalau didukung oleh bukti yang kuat terhadap Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17 (tujuh belas) Medan adalah

Halaman 34 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



milik Penggugat (alm M. Syarief) yang kebetulan kedua Ruko tersebut “bersebelahan dan dibatasi tembok dinding beton” artinya dari fakta keadaan Ruko bukan termasuk rumah susun;

Oleh karena itu, dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa tanah seluas 121 M2, dimana berdiri Jalan Pelangkaraya No : 17-A / Jalan Jember No : 3 Medan, termasuk Lantai-II dan Lantai-III yang sebahagian ditempati oleh Penggugat agar dinyatakan sebagai hak Penggugat dalil tersebut adalah dalil yang bersifat untuk mengakui milik orang lain menjadi milik Penggugat tanpa dasar;

26. Bahwa, karena antara dalil gugatan Penggugat dengan petitium yang dimohonkan ternyata tidak selaras oleh karena itu, adalah wajar gugatan Penggugat ditolak, karena Penggugat mengklaim objek sengketa sebagai miliknya, maka berdasarkan pasal 1865.KUH.Perdata dan pasal 163.HIR-pasal 283-RBg menurut teori hukum subjektif Penggugat harus membuktikan dalilnya, apakah benar sebagai penyewa/penghuni yang beritikad baik atau mempunyai hak kepemilikan atas objek sengketa, namun berdasarkan putusan telah berkekuatan hukum tetap perkara perdata daftar No : 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, Penggugat a quo selaku Tergugat dK dihukum untuk mengosongkan objek perkara, sebaliknya Penggugat a quo selaku Penggugat dR untuk mempertahankan objek sengketa gugatan baliknya ditolak seluruhnya;

Dengan uraian-uraian tersebut diatas, dimohonkan agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT IV:

#### I. DALAM EKSEPSI:

##### 1. Tentang Kompetensi Absolut:

- Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah menyangkut tentang Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat IV berupa Sertifikat Hak Milik No. 1063/Pasar Baru atas nama Harwei Yakin;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, disebutkan bahwa “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang



berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

- Bahwa seandainya benar (*quod non*) Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya Sertifikat a quo, maka menurut ketentuan tersebut seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terkait prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1063/Pasar Baru;
- Bahwa selanjutnya kewenangan untuk kewenangan untuk menyatakan batal atau tidak sah suatu Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan (Vide Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Tergugat IV sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 1063/Pasar Baru, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim a quo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya Majelis Hakim a quo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diteima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libels*):**

- Bahwa tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas serta dasar hukum pemilikan obyek perkara yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak menyebutkan/menguraikan dengan jelas alas hak kepemilikan atas tanah perkara;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat IV terhadap Penggugat;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscuur Libels dan untuk mendukung argument Tergugat IV diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

- “.....Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun dari petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat Asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

### 3. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak Ada Dirugikan:

Bahwa penerbitan Sertifikat a quo telah menempuh prosedur sebagaimana yang ditentukan didalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 3 ayat 1, 2, 3, 4, 7, Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu telah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data juridis atas bidang tanah a quo, dan ternyata atas tanah a quo tidak ada hubungan hukumnya dengan pihak Tergugat IV, sehingga penerbitan Sertifikat tersebut tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, maka beralasan hokum kiranya jika Majelis Hakim a quo menyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat IV tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di dalam jawaban ini;
2. Bahwa benar Tergugat IV telah menerbitkan Serifikat Hak Milik Nomor: 1063/Pasar Baru, terdaftar atas nama HARWEY YAKIN, yang berasal dari pemberian hak tanah Negara bekas Hak Pakai No. 1045, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 293-550.1-22.01-2008 tanggal 04 Pebruari 2008, sesuai Surat Ukur No. 42/Pasar Baru/2008 tanggal 21-02-2008, seluas 121 M2, penerbitan Sertifikat tanggal 13-3-2008;
3. Bahwa Serifikat Hak Milik Nomor: 1063/Pasar Baru, terdaftar atas nama HARWEY YAKIN, yang berasal dari pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Provinsi Sumatera Utara di Medan tanggal 12-11-1983 No. SK.593.3.31-118-11/1983, sesuai Surat Ukur Sementara

Halaman 37 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1476/1984, seluas 121 M2, penerbitan Sertifikat tanggal 10-3-1984, berakhir haknya tanggal 7-3-1994;

4. Bahwa pendaftaran tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan a quo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan zas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan Sertifikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;
5. Bahwa sifat pembuktian Sertifikat sebagai tanda bukti hak milik dimuat dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 ayat (1) , yaitu Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

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

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 12 Februari 2018 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in idem;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 38 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp. 5.261.000,- (lima juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 24/2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 15 Februari 2018 terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Maret 2018, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Juli 2018, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 Maret 2018, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 Maret 2018, Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tanggal 5 Juni 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 5 Juni 2018 serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Juni 2018, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Juli 2018, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 3 Juli 2018, Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 25 Juni 2018, Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Juni 2018;

Adapun keberatan Pembanding semula Penggugat atas putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 15 Februari 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

- I. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI MEDAN telah salah dan keliru menyatakan Gugatan Penggugat/Pembanding "Nebis In Idem".
  - ❖ Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan Mengadili Perkara aquo didalam Pertimbangan Hukum pada halaman 64 point 2, menyatakan : "Bahwa meskipun dalam gugatan aquo, Penggugat/Pembanding Menambah TAN BUN POK sebagai Tergugat I, Tony Djumadi Jumadi sebagai Tergugat III dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat IV dan Pemerintah Republik Indonesia cq. Walikota Kepala Daerah Kota Medan sebagai Turut Tergugat, namun menurut Majelis Hakim, pada prinsipnya adalah pihak-pihak dalam gugatan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn aquo adalah MIRIP dengan pihak-pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 jo

Halaman 39 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/PDT/2011/PT Mdn tanggal 11 Juni 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 21 K/Pdt/2013 tanggal 27 Januari 2015 (bukti T.II-10, T.II-11 dan T.II-12) tersebut.”

- ❖ Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan didalam Pertimbangan Hukumnya (konsiderans) dengan mempergunakan kata MIRIP tentang para pihak didalam perkara Perdata Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn dengan para pihak didalam putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/PDT/ 2011/PT-Mdn, tanggal 11 Juni 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 21.K/Pdt/ 2013 tanggal 27 Januari 2015, adalah suatu pertimbangan yang salah dan keliru serta tidak mempunyai landasan hukum;
- ❖ Bahwa menurut Tata Bahasa Indonesia, bahwa frase “MIRIP” sebagaimana yang disebutkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan didalam Pertimbangan Hukumnya, mengandung makna, bahwa “Semua para pihak yang ada didalam perkara Perdata Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn maupun para pihak yang ada didalam Perkara Perdata Reg.No.312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 pada prinsipnya adalah SAMA, NAMUN susunannya serta pertanggung jawaban hokum masing-masing pihaknya dan ataupun pengucapan/penyebutan identitas para pihaknya yang identik/hampir sama, akan tetapi oknumnya/ subjeknya adalah SAMA, sehingga dalam keadaan demikian itulah “baru” dapat dipergunakan frase “ MIRIP”;
- ❖ Bahwa akan tetapi yang jelas, “SUBJEK” serta PERTANGGUNG JAWABAN SECARA HUKUM masing-masing para pihak, baik didalam Perkara Perdata Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn maupun didalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 adalah BERBEDA/TIDAK SAMA;
- ❖ Bahwa adapun “SUBJEK” hukum dipandang dari posisi serta pertanggung jawaban secara hukum masing-masing pihak didalam gugatan aquo Perkara Perdata Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, adalah NYONYA HJ. ZAITUN sebagai Penggugat/Pembanding, dalam kedudukan hukum sebagai istri sah dari Mohamad Sharif yang berhak menguasai/menempati dengan hak sewa dalam jangka waktu yang tidak terbatas terhitung sejak tahun 1960 atas lantai II dan lantai III (bagian

Halaman 40 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



jemuran) bangunan ruko yang terletak di Jln.Palangkaraya No.17-A Medan yang mulai sejak didirikan menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan ruko yang terletak di Jln.Palangkaraya No.17 Medan, yang diperoleh haknya karena telah menyerahkan sejumlah uang keseluruhan, sebesar Rp170.000,00 (Seratus tujuh puluh ribu rupiah) yang diserahkan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali kepada pemilik asal bidang tanah tempat didirikannya 6 (Enam) pintu bangunan ruko (termasuk bangunan ruko terperkara), yaitu Tan Bun Pok (ic.Tergugat I/Terbanding I), sesuai dengan bukti-bukti surat bertanda P-1, P-2 dan P-5.

M e l a w a n :

1. TAN BUN POK diikutsertakan didalam perkara ini sebagai Tergugat I/Terbanding I adalah sebagai suatu bentuk tuntutan pertanggung jawaban yang telah menerima uang dari suami Penggugat/ Pembanding dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp170.000,00 (seratus tujuh puluh ribu rupiah) sebagai bantuan untuk mendirikan 6 (enam) pintu bangunan ruko terperkara dan sekaligus sebagai bentuk tuntutan pertanggung jawaban dari TAN BUN POK (Tergugat I/Terbanding I) dalam kedudukan selaku Direktur Perseroan Dagang Hai San NV yang telah memberi hak sewa dalam jangka waktu yang tidak terbatas terhitung sejak tahun 1960 kepada Mohamad Sharif (suami Penggugat/Pembanding) dan hak sewa dimaksud telah dipindahkan hak sewanya kepada Penggugat/Pembanding (sesuai dengan surat bukti tertanda P-3 dan P-4);
2. Ahli Waris Almarhum HARWEI YAKIN dahulu bernama YAP JENG HOEI, yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN sebagai Tergugat II/Terbanding II. Diikutsertakan sebagai para pihak dalam perkara ini karena mengaku-ngaku sebagai pemilik secara utuh atas bangunan ruko yang terletak di Jalan Palangkaraya No.17-A Medan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1063/Pasar Baru, berdasarkan adanya hal-hal yang diduga melanggar ketentuan Pidana, sebagaimana terungkap didalam fakta-fakta persidangan dibawah ini :
  - Didalam Perkara Perdata dengan Reg. Nomor 312/2011/PN-Mdn dimana HARWEI YAKIN sebagai Penggugat (sekarang Tergugat I/Terbanding I) telah mengajukan gugatan Terhadap Nyonya



Hj.Zaitun sebagai Tergugat (sekarang Penggugat/Pembanding) dengan mengemukakan dalil-dalil gugatan:

- A. Bahwa Penggugat (ic.Harwei Yakin) memiliki dan atau pemilik 1 (satu) pintu ruko bertingkat dua.....dst, setempat dikenal dengan jalan Palangkaraya No.60/17-A Medan.....dst dengan bukti kepemilikan Sertifikat Tanah Hak Milik No.1063/Pasar Baru.....dst;
- B. Bahwa rumah di Jalan Palangkaraya No.60/17-A Medan tersebut, semula pemiliknya TUAN TJUO PENG YONG (Alm) dengan bukti Surat Tanah bekas Gran "D" .....dst;
- C. Bahwa kemudian Harwei Yakin mengkonversikan hak tanah bekas Grand "D" menjadi Hak Pakai No.944/Pasar Baru yang diperpanjang lagi menjadi Hak Pakai No.1405/Pasar Baru yang terakhir ditingkat menjadi Hak Milik No.1063;
- Sementara didalam Perkara Perdata Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn dimana HARWEI YAKIN melalui ahli warisnya yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN didalam persidangan Perkara Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, mendalilkan serta mengajukan surat bukti bertanda T.II-1, T.II-5 dan T.II-6, berupa Akta Jual Beli No.80/1974 tanggal 13 Mei 1974 rumah toko Jalan Palangkaraya No.17-A/Jalan Jember No.1 dan No.3, Sertifikat Hak Pakai No.944/Pasar Baru dari penjual Tuan TONY DJUMADI (ic.Tergugat III/Terbanding III) yang telah diperpanjang menjadi Hak Pakai No.1405/Pasar Baru dan kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik No.1063/Pasar Baru;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti tersebut diatas, terungkap fakta secara jelas bahwa disatu sisi (didalam perkara Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn) yang mana Harwei Yakin maupun ahli warisnya dimaksud menyatakan memperoleh hak atas tanah berikut bangunan ruko terperkara berasal dari Tuan TJUO PENG YONG. Tetapi disisi lain (didalam Perkara Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn) dimana Harwei Yakin maupun ahli warisnya dimaksud menyatakan pula memperoleh Hak atas tanah berikut bangunan ruko terperkara berasal dari TONY DJUMADI. Dan dengan adanya dalil/keterangan yang berbeda-





beda tentang perolehan hak dimaksud, maka kuat dugaan Harwei Yakin (semasa hidupnya) dan ataupun ahli warisnya yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN telah melakukan tindak Pidana dengan memberikan Keterangan Palsu/Menempatkan Keterangan Palsu didalam perolehan Hak sehingga terbit Sertifikat Hak Pakai No.944/Pasar Baru yang diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Pakai No.1405/Pasar Baru yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.1063/Pasar Baru.

- Bahwa dalam konteks serta pertanggung jawaban hukum tersebut diataslah, makanya Tergugat II/Terbanding II diikuti sertakan sebagai para pihak didalam perkara ini;

3. TONY DJUMADI JUMADI sebagai Tergugat III/Terbanding III, diikuti sertakan didalam perkara ini adalah dalam posisi hukum serta pertanggung jawaban hukum sebagai pihak penjual bangunan ruko milik Penggugat/Pembanding yang terletak di Jalan Palangkaraya No.17 Medan berikut selaku pihak yang memberi hak kepada Penggugat/Pembanding untuk menyewa/menempati lantai II dan lantai III bangunan ruko No.17-A Medan.
4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN, sebagai Tergugat IV/Terbanding IV, diikuti sertakan sebagai para pihak didalam perkara ini selaku instansi Pemerintah yang menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No.944/Pasar Baru yang telah diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Pakai No.1405/Pasar Baru dan telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.1063/Pasar Baru, atas nama HARWEI YAKIN yang diterbitkan terindikasi sarat dengan kecacadan hukum.
5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq.WALIKOTA KEPALA DAERAH KOTA MEDAN, sebagai Turut Tergugat, diikuti-sertakan sebagai para pihak didalam perkara ini dengan posisi serta pertanggung jawaban selaku Instansi Pemerintah yang berwenang untuk menangani masalah sengketa perumahan telah menetapkan Penggugat/Pembanding adalah sebagai penghuni/penyewa yang dalam jangka waktu yang tidak terbatas, atas ruangan lantai II rumah Jalan Palangkaraya No.17-A Medan dan lantai III (ruangan) rumah Jalan Jember No.3 Medan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Bahwa sedangkan "SUBJEK" hukum dipandang dari posisi serta pertanggung jawaban secara hukum masing-masing pihak didalam gugatan aquo Perkara Perdata Reg.No.312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, adalah NYONYA HJ.ZAITUN sebagai Penggugat/Pembanding, dalam kedudukan hukum sebagai istri sah dari Mohamad Sharif yang berhak menguasai/menempati dengan hak sewa dalam jangka waktu yang tidak terbatas terhitung sejak tahun 1960 atas lantai II dan lantai III (bagian jemuran) bangunan ruko yang terletak di Jln.Palangkaraya No.17-A Medan yang mulai sejak didirikan menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan ruko yang terletak di Jln.Palangkaraya No.17 Medan, yang diperoleh haknya karena telah menyerahkan sejumlah uang keseluruhan, sebesar Rp170.000,00 (Seratus tujuh puluh ribu rupiah) yang diserahkan secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali kepada pemilik asal bidang tanah tempat didirikannya 6 (Enam) pintu bangunan ruko (termasuk bangunan ruko terperkara), yaitu Tan Bun Pok (ic.Tergugat I/Terbanding I), sesuai dengan bukti-bukti surat bertanda P-1, P-2 dan P-5.

M e l a w a n :

- I. HARWEI YAKIN melalui ahli warisnya yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN didalam persidangan Perkara Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, mendalilkan serta mengajukan surat bukti bertanda T.II-1, T.II-5 dan T.II-6, berupa Akta Jual Beli No.80/1974 tanggal 13 Mei 1974 rumah toko Jalan Palangkaraya No.17-A/Jalan Jember No.1 dan No.3, Sertifikat Hak Pakai No.944/Pasar Baru dari penjual Tuan TONY DJUMADI (ic.Tergugat III/Terbanding III) yang telah diperpanjang menjadi Hak Pakai No.1405/Pasar Baru dan kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik No.1063/Pasar Baru;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti tersebut diatas, terungkap fakta secara jelas bahwa disatu sisi (didalam perkara Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn) yang mana Harwei Yakin maupun ahli warisnya dimaksud menyatakan memperoleh hak atas tanah berikut bangunan ruko terperkara berasal dari Tuan TJUO PENG YONG. Tetapi disisi lain (didalam Perkara Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn) dimana Harwei Yakin maupun ahli warisnya dimaksud menyatakan pula memperoleh Hak atas tanah berikut

Halaman 44 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan ruko terperkara berasal dari TONY DJUMADI. Dan dengan adanya dalil/keterangan yang berbeda-beda tentang perolehan hak dimaksud, maka kuat dugaan Harwei Yakin (semasa hidupnya) dan ataupun ahli warisnya yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN telah melakukan tindak Pidana dengan memberikan Keterangan Palsu/Menempatkan Keterangan Palsu didalam perolehan Hak sehingga terbit Sertifikat Hak Pakai No.944/Pasar Baru yang diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Pakai No.1405/Pasar Baru yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.1063/Pasar Baru.

Dalam posisi hukum serta pertanggung jawaban hukum tersebut diataslah, makanya Tergugat II/Terbanding II diikut sertakan sebagai para pihak didalam perkara ini;

- ❖ Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta fakta-fakta tersebut diatas, jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan didalam Pertimbangan Hukumnya (konsiderans) dengan mempergunakan kata “MIRIP” tentang para pihak didalam perkara Perdata Reg.No.179/Pdt.G/ 2017/PN-Mdn dengan para pihak didalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/PDT/ 2011/PT-Mdn, tanggal 11 Juni 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 21 K/Pdt/ 2013, tanggal 27 Januari 2015, adalah suatu pertimbangan yang salah dan keliru serta tidak mempunyai landasan hukum;
- ❖ Bahwa akan tetapi yang jelas, “SUBJEK” serta PERTANGGUNG JAWABAN SECARA HUKUM masing-masing para pihak, baik didalam Perkara Perdata Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn maupun didalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 adalah BERBEDA/TIDAK SAMA;
- ❖ Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, Nomor 102 K/Sip/1972, tanggal 23 Juli 1973, secara tegas ditentukan “APABILA DALAM PERKARA BARU TERNYATA PARA PIHAK BERBEDA DENGAN PIHAK-PIHAK DALAM PERKARA YANG SUDAH DIPUTUS LEBIH DAHULU, MAKA TIDAK ADA —NEBIS IN IDEM—”
- ❖ Bahwa oleh karena hal tersebut diatas, cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 45 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Klas I-A Khusus Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tertanggal 12 Pebruari 2018;

II. Putusan Pengadilan Negeri Medan Klas I-A Khusus Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tertanggal 12 Pebruari 2018 kurang cukup diper-timbangan (Gemotiveerd Onvoeldoende).

- ❖ Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengambil Keputusan didalam perkara ini dengan pertimbangan hukum (Considerans) pada halaman 62 point ke 6 (Enam), mengemukakan Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 April 1969, Nomor 123.K/Sip/1968 yang pada pokoknya menyatakan “Bahwa dalam gugatan terdahulu putusan Pengadilan Negeri Nomor 80/1964/Pdt/PN-Tjn yang telah berkekuatan hukum mutlak, *telah ditetapkan* STATUS HUKUM TANAH SENGKETA adalah TANAH SIKEP/KESIKEPAN Desa Ciawi. Dalam gugatan yang baru, tanah tersebut digugat lagi di Pengadilan Negeri Nomor 112/1966/Pdt/PN-Tjn. Dengan dalil hukum bahwa tersebut adalah hasil jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh Putusan terdahulu yang sudah inkrahct, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan Azas Hukum “Nebis In Idem”;
- ❖ Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mendasarkan atas kaedah hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 123.K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 terutama dengan alasan telah ditetapkan STATUS HUKUM TANAH SENGKETA tersebut, sehingga Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara mengambil suatu Keputusan yang menyatakan Gugatan aquo adalah Nebis In Idem, adalah suatu Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan ;
- ❖ Bahwa didalam Amar Putusan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 sama sekali TIDAK ADA MENYATAKAN SECARA TEGAS DAN TERANG, bahwa HARWEI YAKIN dan ataupun Ahli Warisnya, yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN adalah sebagai PEMILIK yang sah atas lantai II

Halaman 46 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan lantai III bangunan ruko yang terletak di Jalan Palangkaraya No.17-A Medan;

- ❖ Bahwa dengan demikian jelas membuktikan bahwa Putusan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 adalah kurang cukup dipertimbangkan (*Gemotiveerd Onvoeldoende*), oleh karenanya sudah cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Tinggi Sumatera Utara untuk membatalkan Putusan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/ PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018;

III. Pengadilan Negeri Medan didalam Putusan Reg.No.179/Pdt.G/ 2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata.

- ❖ Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 64 point 3, menyatakan : “Bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, maka menurut Majelis Hakim. Gugatan Penggugat aquo adalah merupakan gugatan yang Nebis In Idem, sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat II poin kedua yang menyangkut prinsip Nebis In Idem ini beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan”.
- ❖ Bahwa dengan alasan-alasan serta pertimbangan hukum tersebut pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, mengambil Putusan dengan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 Dalam Pokok Perkara dengan Amar Putusan “Menolak gugatan Penggugat seluruhnya”.
- ❖ Bahwa sedangkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan didalam Putusannya Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 yang mempertimbangkan bahwa gugatan aquo adalah Nebis In Idem, adalah salah dan keliru serta kurang cukup dipertimbangkan (*Gemotiveerd Ontvoeldoende*), yang mana lagi didalam Amar Putusannya Tentang Pokok Perkara Menolak Gugatan aquo seluruhnya, adalah suatu Putusan yang tidak dilandasi hukum;
- ❖ Bahwa Pengadilan Negeri Medan didalam Putusan dengan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 Dalam Pokok Perkara dengan Amar Putusan “Menolak gugatan Penggugat seluruhnya”, jelas telah salah dalam menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia;

Halaman 47 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN





- ❖ Bahwa seandainya pun benar (*Quodnon*) Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Medan menyatakan gugatan aquo adalah gugatan Nebis In Idem, akan tetapi menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia bahwa gugatan yang sedemikian itu, maka Amar Putusannya Tentang Pokok Perkara adalah harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, bukan DITOLAK SELURUHNYA;
- ❖ Bahwa hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.588.K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973, secara jelas dan tegas dinyatakan "Karena Perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga Penggugatnya yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1970 No.350.K/Sip/1970), SEHARUSNYA gugatan dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*), BUKANNYA DITOLAK".

Berdasarkan uraian-uraian serta dalil-dalil yang Penggugat/Pembanding kemukakan diatas, maka cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Tinggi Sumatera Utara menyatakan bahwa Putusan dengan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/ PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 adalah suatu Putusan yang salah dan keliru serta kurang cukup dipertimbangkan serta tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, oleh sebab itu dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang Memeriksa dan Mengadili perkara yang dimohonkan Banding ini berkenan untuk Mengambil suatu Putusan dalam Perkara ini serta Mengambil Keputusan Sendiri dengan Amar Putusan berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018;

**DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM PROVISI**

1. Mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat masih tetap berhak untuk menempati/mengusahai/mengusahai objek perkara bangunan rumah toko lantai II dan Lantai III Jalan Pelangkarya No.17-A Medan yang telah menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bangunan ruko milik Penggugat Jalan Pelangkarya No.17 Medan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dalam perkara Nomor 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN-Mdn sampaidengan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara gugatan ini;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III yang terletak di Jalan Pelangkaraya No.17-A yang dari sejak tahun 1960 telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dan merupakan satu kesatuan yang utuh dengan bangunan rumah toko milik Penggugat Jalan Pelangkaraya No.17 Medan, adalah sah sebagai milik Penggugat ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat-II yang telah melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain terhadap objek tanah dan bangunan rumah toko Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan berikut dengan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) adalah suatu perbuatan yang menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan dikwalifisir sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (*Onrecht matigedaad*);
4. Menyatakan segala surat-surat yang dijadikan dasar permohonan Tergugat-II kepada Tergugat-IV dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) yang dibuat sepanjang terhadap objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dari sejak tahun 1960 yang telah menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah milik Penggugat Jalan Jember No.17/62 Medan, adalah tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan oleh karenanya, Sertifikat Hak Milik No.1603/Pasar Baru A/n. HARWEI YAKIN (Tergugat-II) yang terbit sepanjang terhadap objek bangunan rumah toko lantai II dan lantai III Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dari sejak tahun 1960 yang telah menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah milik Penggugat Jalan Jember No.17/62 Medan, adalah tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan oleh karenanya pula, segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-II maupun pihak lain atas tanah dan bangunan rumah toko terperkara lantai II dan lantai III

Halaman 49 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



Jalan Pelangkaraya No.17-A Medan yang telah dikuasai dan diusahai secara itikad baik oleh Penggugat dari sejak tahun 1960 yang telah menjadi satu kesatuan dengan bangunan rumah milik Penggugat Jalan Jember No.17/62 Medan yang dilakukan tanpa seizin Penggugat, adalah tidak sah atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya;

7. Menghukum Tergugat-II, atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan rumah terperkara agar segera menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga;
8. Menghukum Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari setiap kali Tergugat-II lalai dalam mematuhi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan Serta-Merta, meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;
11. Menghukum Tergugat-I, III dan Tergugat-V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-IV untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Dalam peradilan yang baik dan benar, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanpa tanggal Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 16 Juli 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Juli 2018, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Juli 2018, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Juli 2018, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Juli 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Juli 2018;

Adapun Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:



Ad.I. Bahwa, terhadap alasan/keberatan PEMBANDING/PENGGUGAT ASAL (Ny. Hj. ZAITUN) yang mendalilkan, bahwa Pengadilan Negeri Medan/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, telah keliru didalam menyatakan bahwa gugatan Penggugat “Nibis In Idem”;

Bahwa, terhadap keberatan Pembanding tersebut, dengan tegas ditolak Terbanding-II, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, didalam dalil gugatan Penggugat/Pembanding (Ny. Hj. ZAITUN) pada halaman 3 (tiga) alinea terakhir, dan halaman 4 (empat) alinea pertama dan berikutnya mendalilkan sebagai berikut : “bahwa antara Penggugat dengan Tergugat-II telah pernah sengketa rumah bagian atas Jalan Pelangkaraya “No : 17A” (lantai-II) dan lantai-III (ruangan jemuran Jalan Jember No : 3 Medan), dimana sengketa rumah tesebut oleh Turut Tergugat pada waktu itu berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat-II Medan Nomor : 585/SK/1980 tanggal 16 Desember 1980”, telah menetapkan dengan amar putusan : “Menerima permohonan banding dari Ny. Hj. ZAITUN (ic Penggugat) dan menolak permohonan banding dari Harwei Yakin (ic Tergugat-II), agar lantai-II dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No : 3 Medan/Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan dapat dihuni, dan selanjutnya merubah Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan tanggal 08 Juni 1976 Nomor : 5/XVI/KUP/1976”, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 1**

Menolak permohonan Harwei Yakin (ic Tergugat-II) agar ruangan-ruangan rumahnya yaitu lantai-II rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No : 3 Medan dikosongkan.

**Pasal 2**

Menetapkan (Ny. Hj. ZAITUN) (ic Penggugat) sebagai penghuni/penyewa yang sah atas ruangan lantai-II rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No : 3 Medan.

**Pasal 3**



Memerintahkan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan untuk menetapkan sewa rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A (lantai-II) dan lantai-III (ruangan jemuran) rumah Jalan Jember No : 3 Medan, sesuai dengan harga sewa yang layak.

2. Bahwa, jawaban dalam Konpensi dan gugatan balik dalam Rekonpensi, dari Ny. Hj. Zaitun dalam perkara perdata daftar No : 312/PDT.G/2011/PN-MDN, tanggal 13 September 2012, (vide bukti bertanda T.II/9), dalam perkara perdata Nomor : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn atau perkara yang dimohonkan banding ini adalah sama objek perkaranya;
3. Bahwa, oleh karena itu adalah tepat dan benar dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, bahwa perkara a quo yaitu Nomor 179/PDT.G/2017/PN Mdn, yang menyatakan gugatan/Penggugat/Pembanding (Ny.Hj. Zaitun) Nibis In Idem;
4. Bahwa, walaupun para subjek hukum dalam perkara yang dimohonkan banding berbeda jumlah subjek hukum dalam perkara daftar Nomor 312/PDT.G/2011/PN Mdn, atau jumlah pihak-pihaknya berbeda namun dinyatakan perkara a quo dengan perkara yang putusannya telah (*in kracht van gewijsde*), namun tentang “objek sengketa” adalah sama, maka perkara a quo termasuk sebagai perkara yang Nibis In Idem;

Bahwa, tentang ada atau tidaknya azas Nebis In Idem, tidak semata-mata bukan saja ditentukan oleh para pihak, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa “sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang terdahulu”, dan “telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama (putusan MA.RI No : 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976”;

Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 4 Juli 2003 Nomor : 2671 K/Pdt/2001, berbunyi sebagai berikut:

“Dengan kaidah hukum, bahwa meski kedudukan subjeknya “berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah “diputus terdahulu, dan berkekuatan hukum tetap, maka “gugatan dinyatakan Nibis In Idem”;

Bahwa, adapun SEMA Nomor : 3 Tahun 2002, berbunyi sebagai berikut dibawah ini:





“Tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan azas “Nebis In Idem, telah memberikan himbauan agar azas Nibis “In Idem dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian “bagi pencari keadilan, dengan menghindari adanya yang “berbeda, maka Majelis Hakim yang menangani perkara “wajib mempertimbangkan pada putusan eksepsi maupun “pada pokok perkara mengenai perkara yang serupa yang “telah diputus dimasa lalu”;

Dengan uraian tersebut diatas, maka sudahlah tepat dan beralasan serta benar dan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat Ny. Hj. Zaitun ic Pembanding Nibis In Idem dan tuntutan Penggugat Ny.Hj.Zaitun ditolak seluruhnya;

Ad.II. Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 179/PDT.G/2017/PN-MDN tanggal 12 Pebruari 2018 kurang cukup dipertimbangkan (*Gemotiverd Onvoeldoede*).

1. Bahwa, Para Terbanding-II/Para Tergugat-II asal (Ny. Aminah Wijaya, dkk/Para ahli waris alm. Harwei Yakin) dengan tegas menolak dalil banding Pembanding/Penggugat asal (Ny.Hj.Zaitun);
2. Bahwa, hal-hal yang telah Para Terbanding/Para Tergugat-II asal pada keberatan yang diuraikan pada Ad-I, diambil alih dan dijadikan seluruhnya menjadi dalil/posita untuk menjadi membantah dan menolak alasan banding Pembanding/Penggugat asal;
3. Bahwa, adalah tidak benar serta tidak beralasan untuk menyatakan putusan perkara a quo kurang cukup dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Medan atau Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo;
4. Bahwa, jawaban dan Rekonpensi Tergugat-dK/Penggugat-dR (Ny.Hj.Zaitun) dalam perkara perdata Nomor : No : 312/PDT.G/2011/PN-MDN, tanggal 13 September 2012, (vide bukti bertanda T.II/9), ternyata mengakui bahwa objek sengketa ditempati Ny.Hj.Zaitun dengan hak pengoporan/pemindahan hak tanggal 12 Januari 1963 dari alm.Tuan Syarieff kepada Ny.Hj.Zaitun dan dikaitkan dengan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat-II Medan No:585/SK/1980 tanggal 16 Desember 1980.Tentang Sengketa Rumah Bahagian Atas Jalan Pelangkaraya No : 17-A (lantai-II) dan lantai-III (ruangan jemuran);



5. Bahwa, tentang fakta tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo atau yang dimohonkan banding ini yang objek sengketa adalah sama dalam perkara semula daftar Nomor 312/PDT.G/2011/PN-MDN yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dimana oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi tanggal 20-02-2017 No : 31/Eks/2016/312/Pdt.G/2011/PN-Mdn (vide bukti bertanda T-II/17);
6. Bahwa, terhadap dalil/posita memori banding Pemanding/Penggugat menyatakan, bahwa dalam amar putusan perkara perdata daftar No : 312/PDT.G/2011/PN-MDN tanggal 30 Nopember 2011, “tidak ada mengatakan secara tegas dan terang”, bahwa Harwei Yakin dan/atau pun ahli warisnya yaitu Ny.Aminah Wijaya, Tuan Ian Arwei Yakin dan Tuan Isian Yakin, adalah sebagai Pemilik yang sah lantai-II dan lantai-III tempat jemuran bangunan Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan/Jalan Jember tersebut, bahwa oleh karena itu terhadap dalil Pemanding/Penggugat asal tersebut “patut dan haruslah ditolak dan dikesampingkan”, karena baik didalam perkara daftar Nomor 312/Pdt.G/2011/PN Mdn, maupun didalam perkara yang dimohonkan banding ini, bukan sengketa kepemilikan atas objek sengketa, sebab dalil gugatan maupun petitum yang dimohonkan Penggugat ic Pemanding tentang pengalihan hak atau pengoperan hak sewa objek sengketa dari alm.Tuan Syarieff (suami Ny.Hj.Zaitun) kepada Pemanding/Penggugat asal (Ny.Hj.Zaitun), bahwa di lain hal Pemanding/Penggugat asal membenarkan dan mengakui tentang putusan Wali Kota Medan ic Turut Terbanding/Turut Tergugat a quo tanggal 16 Desember 1980, tentang sengketa perkara Sewa Menyewa dan Penghunian Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan/ruangan kamar lantai-II (sebagian/Jalan Jember lantai-III (ruangan jemuran), yaitu “objek sengketa”, artinya bahwa perkara antara Para Terbanding-II/Para Tergugat-II dengan Pemanding/Penggugat asal “bukan sengketa kepemilikan atas objek sengketa”;
7. Bahwa, dengan demikian dapat disimpulkan, baik dalil gugatan maupun dalil “Memori Banding” Pemanding/Penggugat asal pada



Ad-II, dihalaman 10 (sepuluh) alinea pertama, patut dan haruslah ditolak, sebab tentang kedudukan Para Terbanding-II/Para Tergugat-II asal (Ny.Aminah Wijaya, dkk), subjek hukum dalam perkara a quo adalah menggantikan kedudukan alm.Harwei Yakin selaku ahli waris alm. Harwei Yakin dan dalam perkara daftar Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, adalah untuk menggantikan kedudukan alm. Harwei Yakin yang semula Penggugat untuk mengajukan permohonan eksekusi karena perkara tersebut telah mendapatkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) untuk dijalankan dalam hal mengosongkan terhadap objek sengketa, objek sengketa nama juga menjadi objek sengketa dalam perkara yang dimohonkan banding a quo;

8. Bahwa, kedudukan Para Terbanding-II/Tergugat-II asal sebagai subjek hukum untuk menggantikan kedudukan alm. Harwei Yakin diatur menurut (Pasal 830 KUH.Perdata);
9. Dengan uraian-uraian tersebut diatas, Para Terbanding-II/Para Tergugat-II memohonkan agar Pengadilan Tinggi Medan berkenanlah kiranya untuk menolak dalil banding Pembanding/Penggugat asal Ny. Hj. Zaitun tersebut;

Ad.III Pengadilan Negeri Medan didalam Putusan Reg.No : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn tanggal 12 Pebruari 2018 telah salah menerapkan hukum Acara Perdata.

1. Bahwa, Para Terbanding-II/Para Tergugat-II asal (Ny.Aminah Wijaya, dkk), dengan tegas menolak dalil Pembanding/Penggugat asal dalam Ad-III tersebut;
2. Bahwa, hal-hal yang telah Para Terbanding-II/Tergugat-II asal kemukakan pada Ad-I dan Ad-II diatas, kira mohon diambil alih semuanya untuk dipertimbangkan sebagai untuk menjawab dan membantah terhadap dalil banding Pembanding/Penggugat asal didalam keberatannya pada Ad-III;
3. Bahwa, Pembanding/Penggugat asal, sangatlah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum, untuk menyatakan, bahwa "amar putusan perkara perdata daftar Nomor : 312/PDT.G/2011/PN-MDN tanggal 30 Nopember 2011 sama sekali tidak ada menyebutkan secara tegas dan terang", bahwa Harwei Yakin dan ataupun Ahli Warisnya, yaitu Nyonya Aminah Wijaya, Tuan Ian Arwei Yakin dan Tuan Isian



Yakin sebagai pemilik yang sah atas lantai-II dan lantai-III bangunan Ruko yang terletak di Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan” dan oleh karenanya mohon agar dalil Para Terbanding-II/Para Tergugat-II asal “ditolak”;

4. Bahwa, kalaulah sekiranya isi putusan perkara daftar Nomor : 312/PDT.G/2011/PN-MDN, tanggal 30 Nopember 2011 (vide bukti bertanda T-II/10) dan jawaban dK dan gugatan dR dari Ny. Hj. Zaitun, dihayati secara seksama, dari fakta yang terungkap, bahwa yang disengketakan oleh Penggugat (Harwei Yakin) adalah sengketa menempati ruangan lantai-II (sebagian Ruko) Jalan Pelangkaraya No:17-A Medan/Jalan Jember lantai-III (tempat jemuran), dalam amar putusan berbunyi: “menghukum Tergugat Ny. Hj. Zaitun dan setiap orang tanpa “kecuali untuk mengosongkan objek sengketa “menyerahkannya kepada Penggugat, tanpa ada halangan dari “siapapun”, sebaliknya, terhadap gugatan balik (rekonpensi) dari Penggugat dR/Tergugat dK Ny.Hj.Zaitun, bahwa Penggugat dR faktanya mengajukan permohonan “untuk dinyatakan sebagai pemilik objek sengketa”, karena baik dalil maupun permohonan Penggugat dR ic Pembanding a quo tidak mempunyai dasar maka haruslah “ditolak”. Artinya bahwa hak Harwei Yakin (alm) ic Para Terbanding-II/Para Tergugat-II asal atas objek sengketa adalah sah, terlebih-lebih lagi sebagai fakta bahwa Terbanding-IV/ Tergugat-IV asal (Kantor Badan Pertanahan Kota Medan) dengan tegas mengakui dan membenarkan bahwa Sertifikat Tanah Hak Milik No : 1063/Desa Pasar Baru atas rumah Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan adalah atas nama Harwei Yakin selaku pemilik (vide bukti bertanda T.IV-1, T.IV-2, T.IV-3 dan T.IV-4);
5. Bahwa, Pembanding/Penggugat asal (Ny.Hj.Zaitun) terhadap gugatannya dalam perkara a quo ternyata tidak dapat membuktikan gugatannya yang menyatakan bahwa sebagai pihak yang berhak dan/atau memiliki dari ruangan lantai-II (sebahagian) Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan/Jalan Jember lantai-III (tempat jemuran), namun sebaliknya pula Para Terbanding-II/Para Tergugat-II selaku ahli waris alm. Harwei Yakin telah dapat mengajukan bukti lawan (teken bewijs) selaku pemilik satu-satu atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Toko Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan/Jalan Jember Medan, yang dikuatkan oleh putusan yang telah berkekuatan hukum dalam perkara daftar No: 312/PDT.G/2011/ PN-MDN, tanggal 30 Nopember 2011, dimana objek sengketaanya adalah sama maupun subjek hukumnya adalah sama dengan perkara a quo No : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn;

6. Bahwa, putusan perkara daftar No : 312/PDT.G/2011/PN-MDN, tanggal 30 Nopember 2011 tersebut, telah (in kracht van gewijsde) dan telah mempunyai penetapan untuk dijalankan eksekusi pengosongan atas ruangan lantai-II (sebahagian) dari Ruko Jalan Pelangkaraya No : 17-A Medan/Jalan Jember lantai-III (tempat jemuran) atau objek sengketa, yang dikuasai oleh Pembanding/Penggugat asal selaku Termohon Eksekusi (vide bukti bertanda T.II/17);

Dengan uraian-uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan adapun perkara yang dimohonkan banding a quo, yaitu putusan perkara perdata daftar Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn tanggal 12 Pebruari 2018 tersebut “melekat” Nibis In Idem, sebagaimana yang dimaksud pasal 1917 KUH.Perdata dalam perkara perdata daftar No : 312/PDT.G/2011/PN-MDN, tanggal 30 Nopember 2011 tersebut, oleh dan karena itu, adapun amar putusan Pengadilan Negeri Medan / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak. Bahwa putusan tersebut telah tepat dan benar, serta telah mencerminkan keadilan karena bersesuaian dengan putusan Mahkamah Agung.RI Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 4 Juli 2003, Nomor 2671 K/Pdt/2001, dan juga yang dimaksud dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2002, yang berbunyi sebagai berikut dibawah ini:

“Tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan azas “Nibis In Idem, telah memberikan himbauan agar azas Nibis In “Idem dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi “pencari keadilan, dengan menghindari adanya yang berbeda, “maka Majelis Hakim yang menangani perkara wajib “mempertimbangkan pada putusan eksepsi maupun pada pokok “perkara, mengenai perkara yang serupa yang telah diputus “dimasa lalu”;

Akhirnya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas bersama ini, dengan ini dimohonkan kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan, agar berkenanlah kiranya untuk menerima permohonan Para Terbanding-II/Para

Halaman 57 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-II asal, (Ny. Aminah Wijaya, dkk) selaku ahli waris alm. Harwei Yakin, berkaitan dengan permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat asal, Ny. Hj. Zaitun tersebut, dengan putusan yang dimohonkan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat asal Ny. Hj. Zaitun terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan, perkara perdata daftar Nomor : 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 atau perkara yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Penggugat asal Ny. Hj. Zaitun untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kepada Para Pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk membaca berkas perkara (*inzage*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan sesuai relaas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara (*inzage*) Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn masing-masing tanggal 17 Juli 2018 kepada Pembanding semula Penggugat), kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Maret 2018, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Juli 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 Maret 2018, kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 Maret 2018, kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Maret 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa adapun keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori banding tanggal 5 Juni 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru menyatakan Gugatan Penggugat/Pembanding "Nebis In Idem".
  - Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo didalam Pertimbangan Hukum pada halaman 64 point 2, menyatakan: "Bahwa meskipun dalam gugatan aquo, Penggugat/Pembanding menambah TAN BUN POK sebagai Tergugat I, Tony Djumadi Jumadi sebagai Tergugat III dan Kepala Kantor

Halaman 58 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat IV dan Pemerintah Republik Indonesia cq. Walikota Kepala Daerah Kota Medan sebagai Turut Tergugat, namun menurut Majelis Hakim, pada prinsipnya adalah pihak-pihak dalam gugatan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn aquo adalah MIRIP dengan pihak-pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/PDT/2011/PT Mdn tanggal 11 Juni 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 21 K/Pdt/2013 tanggal 27 Januari 2015 (bukti T.II-10, T.II-11 dan T.II-12) tersebut.”

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan didalam Pertimbangan Hukumnya (konsiderans) dengan mempergunakan kata MIRIP tentang para pihak didalam perkara Perdata Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn dengan para pihak didalam putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/PDT/ 2011/PT-Mdn, tanggal 11 Juni 2012 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 21.K/Pdt/ 2013 tanggal 27 Januari 2015, adalah suatu pertimbangan yang salah dan keliru serta tidak mempunyai landasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan ini Majelis Hakim Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II bertanda T.II-10, T.II-11 dan T.II-12 berupa Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 312/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 30 Nopember 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/Pdt/2012/PT Mdn tanggal 11 Juni 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21 K/Pdt/2013 tanggal 27 Januari 2015, terbukti bahwa sebelum perkara Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Medan, ada perkara antara Harwey Yakin selaku Penggugat dan Nyonya Zaitun selaku Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara tersebut adalah mengenai kepemilikan satu pintu Rumah Toko bertingkat dua/berlantai dua, dilengkapi dengan fasilitas aliran listrik PLN, PAM Tirtanadi, Telpon, setempat dikenal dengan Jalan Palangkaraya Nomor 67/17A, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Halaman 59 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa membaca gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn, objek gugatan tersebut adalah sama dengan objek gugatan dalam perkara Nomor 312/Pdt.G/2011/PN Mdn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/Pdt/2012/PT Mdn Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21 K/Pdt/2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Nomor 312/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 30 Nopember 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 116/Pdt/2012/PT Mdn tanggal 11 Juni 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21 K/Pdt/2013 tanggal 27 Januari 2015, status tanah sengketa telah ditetapkan menjadi milik Harwei Yakin (Ahli Waris Harwei Yakin Tergugat II dalam perkara Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn ;

Menimbang, bahwa sebagai pihak dalam perkara Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn sebagai berikut:

- Hj. Zaitun sebagai Penggugat/Pembanding;
- Tan Bun Pok sebagai Tergugat I/Terbanding I;
- Ahli Waris Almarhum Harwei Yakin sebagai Tergugat II/Terbanding II;
- Tony Djumadi Jumadi sebagai Tergugat III/Terbanding III;
- Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat IV/Terbanding IV;
- Pemerintah Republik Indonesia Cq Walikota Kepala Daerah Kota Medan sebagai Tutut Tergugat/Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat dalam perkara a quo menambah beberapa pihak sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat namun pokok masalah dalam perkara a quo sama dengan perkara Nomor 312/Pdt.G/2011/PN Mdn Jo perkara Nomor 116/Pdt/2012/PT Mdn Jo jo Nomor 21 K/Pdt/2013;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut terbukti bahwa perkara Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn adalah nebis in idem dan hal ini telah dipertimbangkan secara benar dan tepat menurut hukum dalam putusan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn, karenanya keberatan Pembanding tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

2. Putusan Pengadilan Negeri Medan Klas I-A Khusus Reg.No.179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tertanggal 12 Pebruari 2018 kurang cukup dipertimbangkan (Gemotiveerd Onvoeldoende).

Halaman 60 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mendasarkan atas kaedah hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 123.K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 terutama dengan alasan telah ditetapkan STATUS HUKUM TANAH SENGKETA tersebut, sehingga Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara mengambil suatu Keputusan yang menyatakan Gugatan aquo adalah Nebis In Idem, adalah suatu Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan;
- Bahwa didalam amar putusan Reg. Nomor 312/Pdt.G/2011/PN-Mdn, tanggal 30 Nopember 2011 sama sekali TIDAK ADA MENYATAKAN SECARA TEGAS DAN TERANG, bahwa HARWEI YAKIN dan ataupun Ahli Warisnya, yaitu Nyonya AMINAH WIJAYA, Tuan IAN ARWEI YAKIN dan Tuan ISIAN YAKIN adalah sebagai PEMILIK yang sah atas lantai II dan lantai III bangunan ruko yang terletak di Jalan Palangkaraya No.17-A Medan;

Menimbang, bahwa keberatan ini juga tidak beralasan hukum dan harus ditolak karena telah dipertimbangkan secara benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan Nomor 179/Pdt.G/ 2017/PN-Mdn, tanggal 12 Februari 2018 halaman 63 sampai dengan 65;

3. Pengadilan Negeri Medan didalam Putusan Reg.No.179/Pdt.G/ 2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 telah salah menerapkan Hukum Acara Perdata.

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 64 point 3, menyatakan : "Bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, maka menurut Majelis Hakim. Gugatan Penggugat aquo adalah merupakan gugatan yang Nebis In Idem, sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat II poin kedua yang menyangkut prinsip Nebis In Idem ini beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan".
- Bahwa dengan alasan-alasan serta pertimbangan hukum tersebut pula Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, mengambil Putusan dengan Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 Dalam Pokok Perkara dengan Amar Putusan "Menolak gugatan Penggugat seluruhnya".

Halaman 61 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sedangkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan didalam Putusannya Reg. Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018 yang mempertimbangkan bahwa gugatan aquo adalah Nebis In Idem, adalah salah dan keliru serta kurang cukup dipertimbangkan (*Gemotiveerd Ontvoeldoende*), yang mana lagi didalam Amar Putusannya Tentang Pokok Perkara Menolak Gugatan aquo seluruhnya, adalah suatu Putusan yang tidak dilandasi hukum;

Menimbang, bahwa perkara yang diputuskan nebis in idem maka gugatan tersebut harus ditolak seluruhnya sesuai putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Pebruari 1972 Nomor 977 K/Sip/1971, dengan demikian keberatan ini juga tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN-Mdn, tanggal 12 Pebruari 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 12 Pebruari 2018 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan pengadilan tingkat pertama dikuatkan, maka kepada Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan, ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/RBg;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 179/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 12 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 62 dari 63 Putusan Nomor 360/Pdt/2018/PT MDN

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Kamis tanggal 13 Desember 2018 oleh kami H. Dasniel, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sumartono, S.H., M.Hum., dan Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Desember 2018, oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota, serta dibantu oleh Masrukiyah, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

ttd

Sumartono, S.H., M.Hum.

ttd

Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H.,

Hakim Ketua,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Masrukiyah, S.H.

## Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).