



**PUTUSAN**  
Nomor 438 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut  
dalam perkara:

**SUGIONO**, bertempat tinggal di Jalan Ampera Raya Gg Kancil Nomor 25 RT 002/03 Ragunan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jinner, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Biro Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, berkantor di Jalan Sutomo Nomor 4-A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **PT. TAMAN MALIBU INDAH**, diwakili oleh Sugianto Suherman, Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Taman Malibu Indah Raya Blok G Nomor 35 Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endriati Pranoto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Citywalk-Citylofts Sudirman, Lantai 19, Unit 10 (1910), Jalan K.H. Mas Mansyur 121, Jakarta 10220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2015;
2. **YAYASAN TENTARA NASIONAL INDONESIA ANGKATAN UDARA “ADI UPAYA” (YASAU)**, diwakili oleh Tabri Santoso, S.IP., M.M., Ketua Umum Yasau, berkedudukan di Jalan Raya Kranggan Nomor 32 A, RT 04/04, Kelurahan Jatisampurna, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Haryo Kusworo, S.H., M.Hum., Kasubdis Bankum Diskumau, 2. Taufan Handriawan, S.H., Kasi Kumperda Subdis Bankum Diskumau, 3. Heri Krisdianto, S.H., M.H., Kasibankummil Bankum Diskumau, 4. Azhari, S.H., M.H., Kaskumblikkorp Subdis Bankum Diskumau, 5. Ronald Sahat, H. Sinaga, S.H., Kakum Lanud Soewando, 6. Yulianto, S.H., Perwira Kecabangan Lanud Soewondo, 7. Virna Silalhi, S.H., PNS

Halaman 1 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Lanud Medan, berkantor di Dinas Hukum Angkatan Udara, Lt. 4 Wisma Aldiron, Jalan Gatot Subroto Kav. 72, Jakarta Selatan dan Mako Lanud Soewondo, Jalan Imam Bonjol Nomor 43 Medan Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2016;

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, yang dahulunya disebut DIRJEN AGRARIA ATAS NAMA MENTERI DALAM NEGERI, berkedudukan di Gedung Badan Pertanahan Nasional Lantai V Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta 12110, dalam hal ini wakili oleh Kuasanya: Saut Simbolon, S.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Mei 2013;
- Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/Terbanding I, II dan III;

Dan

## **WALIKOTA MADYA MEDAN DAERAH TINGKAT II**

berkedudukan di Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 2, Kebayoran Baru, Sumatera Utara 20112 dalam hal ini wakili oleh Kuasanya: Soritua, S.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III dan dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Kuasa dari 13 (tiga belas) ahli waris Datuk Muhammad Cheer (selanjutnya disebut "Dt.M.Cheer"), yang bernama: Datuk Hamsir, Datuk Usman, Datuk Adilsiyah, Nyonya Wanrakayiah Aini, Nyonya Wan Rajemah, Nyonya Wan Intan, Nyonya Chadijah, Nyonya Datuk Budiah, Mahmudin dan Nyonya Wan Hanisah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2 (bukti P1) dan 3 (bukti P2) tertanggal 3 Agustus 1987;

Halaman 2 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Dt. M. Cheer mewariskan tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 kepada ketiga belas ahli waris berdasarkan penetapan (fatwa) waris Nomor 013/1990 (bukti P3);
3. Bahwa tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 (selanjutnya disebut "GS 1/1935") (bukti P4) adalah alas hak atas tanah seluas 35 Ha yang terletak di Kampung baru (sekarang dikenal dengan Kelurahan Sukadamai) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Tanah Avros  
Timur : Sungai Deli dan Tanah T. Achmad .  
Selatan : Pangkalan Mansyur.  
Barat : Poloniawey.
4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi menyatakan bahwa Grant Sultan adalah hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak milik yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;
5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 18 Desember 1989 dari Sultan Deli (anak kandung dari Alm. Dt. Muhammad Cheer) (bukti P5) beserta gambaran situasi tanah Grant Sultan (bukti P5a) menerangkan tanah GS 1/1935 diperoleh Dt. M. Cheer melalui penjualan tanah yang dilakukan oleh Tengku Otteman kepada Dt. M. Cheer berdasarkan Akta Peralihan Hak yang terdaftar di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Delitua Nomor 20 GS Nr. 1/HT/1950 tanggal 16 April 1950, dengan harga Rp40.426;
6. Bahwa secara melawan hukum, Tergugat I telah menguasai dan menduduki sebagian dari eks tanah adat (GS 1/1935) seluas 20,1 Ha melalui penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 oleh Tergugat III (bukti P-6) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Utara : Tanah Avros;  
Timur : Sungai Deli dan Tanah T. Achmad;  
Selatan : Pangkalan Mansyur;  
Barat : Poloniawey;
7. Bahwa secara melawan hukum Tergugat I mendirikan bangunan Perumahan di atas tanah GS 1/1935 yang merugikan pihak Penggugat;
8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat di atas tanah GS 1/1935, adalah akibat adanya kesalahan lokasi tanah yang menjadi objek penerbitan HGB Nomor 1 Tahun 1990 a/n

Halaman 3 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I ( *error in objecto* ), dengan riwayat tanah adat (GS 1/1935) yang seharusnya menjadi dasar kepemilikan diubah menjadi “tanah Negara” (Blad C 4,5 dan 6). Berikut uraian sejarah diperolehnya tanah GS 1/1935 oleh Tergugat I;

- a. Bahwa pada tanggal 3 Pebruari 1970, Tergugat III mengeluarkan SK Nomor 1/HPL/DA/70 tentang pemberian Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut “HPL”) seluas 1.379.659.50 M<sup>2</sup> (termasuk tanah GS 1/1935 seluas 35 Ha) untuk kepentingan perluasan pangkalan TNI AU Polonia Medan ;
- b. Bahwa pada tanggal 8 September 1982, Menteri Dalam Negeri menerbitkan SK Nomor 150/DJA/82 menyatakan membatalkan/mencabut kembali Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat III tanggal 3 Pebruari 1970, No. 1/HPL/DA/70;
- c. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 1987 Tergugat III telah menerbit SK Menteri Dalam Negeri Nomor 78/HP/DA/87 tentang pemberian Hak Pakai kepada Tergugat II dengan pertimbangan tanah tersebut adalah tanah Negara;
- d. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 194/Polonia/1989 atas nama Tergugat II diterbitkan di atas eks tanah adat (GS. 1/1935), yang kemudian dijual kepada Tergugat I dengan Akta Nomor 396/PH/MB/1990 tertanggal 6 Juli 1990 dan dibuat Pelepasa Hak Atas Tanah Nomor 396/PH/MB/1990 (bukti P7);
- e. Bahwa Turut Penggugat menerbitkan Izin Menerbitkan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154/1990 tanggal 3 April 1990 secara melawan hukum atas tanah tersebut (bukti P8);
9. Bahwa dalam kurun waktu sebelum sampai sesudah eks. Tanah GS 1/1935 dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, kemudian Tergugat III dan lembaga lainnya telah melakukan penelitian dan pemeriksaan yang menyimpulkan bahwa tanah yang diduduki oleh Tergugat I berasal dari tanah adat (GS 1/1935), yang tersebut di bawah ini;
  - a. Tanggal 26 Pebruari 1991, hasil pemeriksaan Nomor 38/ND/DV/II, oleh Deputy Bidang Pengawasan Tergugat III menyimpulkan bahwa : keberadaan atau eksistensi tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tercatat atas nama Tengku Otteman dan telah diserahkan kepada Dt. M. Cheer dan terdaftar di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Delitua Tahun 1950;

Halaman 4 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

- b. Tanggal 22 Januari 1989, Laporan Deputy Bidang Pengawasan Tergugat III Nomor 11/DV/LHP/K/W/91 menyimpulkan bahwa secara juridis formal diakui adanya tanah ahliwaris Dt. M. Cheer seluas 35 Ha, yang terletak di Jalan Karangsari, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan. Dan ternyata sebagaian dari tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah Hak Pakai Nomor 194/Polonia atas nama Tergugat II”;
  - c. Tanggal 6 Oktober 1989, Laporan Khusus Inspektur Bakorstans DPB.KDH Tk. 1 Sumatera Utara Nomor 01/Lapsus/Irstanas/X/198 menyimpulkan bahwa tanah yang dimaksud dalam Hak Pakai yang diberikan kepada Tergugat II berdasarkan SK Tergugat III (Swarta, SH) Nomor 78/HP/DA87 tanggal 25 Agustus 1987, bukan berada diatas tanah yang langsung dikuasai Negara, tetapi di atas tanah adat (Grant Sultan Nomor 1 Th. 1935);
  - d. Tanggal 22 Pebruari 1990, hasil penelitian Banas II POLDAGRI yang ditandatangani oleh Sofian Harahap, SH., menyimpulkan bahwa: surat Grant Sultan Nomor 1 adalah benar tentang hak atas tanah ada warisan dari Sultan Deli yang diakui sebagai tanah adat;
  - e. Tanggal 18 Maret 1998, Laporan hasil Penelitian Tim Asistensi Hukum Ketua DPA (Dewan Pertimbangan Agung) Nomor 13/TAH/DPA/1998 menyimpulkan bahwa Tanah HGB Nomor 1/1990 yang berasal dari Tanah Grant Sultan Nomor 1 Th. 1935 terletak di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan, dan ;
  - f. Tanggal 1 Desember 1998 Komando Daerah Militer I Bukit Barisan Topografi mengeluarkan surat keterangan Koordinasi Atas Tanah (bukti P9) ;
10. Bahwa setelah Tergugat II menjual tanah kepada Tergugat I dan setelah seluruh upaya hukum (perdata, Tata Usaha Negara, dan pidana) berkekuatan hukum tetap, lahir pernyataan dari Tergugat III yang menyatakan bahwa tanah Negara (Blad C4, 5, dan 6) tidak berada di atas tanah yang diduduki oleh Tergugat I, Surat Tergugat III Nomor 600.666/04/PKM/2001 tanggal 17 April 2001 (bukti P10) secara tegas menyatakan:
- a. Blad C4 menunjuk kepada tanah yang berlokasi di Kelurahan Anggrung dan Kelurahan Jati;
  - b. Blad 5, menunjuk kepada tanah yang berlokasi di Kelurahan Jati dan Kelurahan Polonia;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Blad C6, menunjuk kepada tanah yang berlokasi di Kelurahan Hamdan dan di Jalan Juanda, Kelurahan Sukadamai;
  - d. Lokasi Perumahan Tergugat I ternyata tidak terdapat pada Blad C4, 5 dan 6;
11. Bahwa Tergugat III adalah Instansi yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1 Tahun 1990 atas nama Tergugat I, dan pertimbangan yang digunakan dalam penerbitan HGB tersebut adalah bahwa tanah yang diberikan merupakan eks tanah Negara Blad C4, 5 dan 6. Dengan Demikian Surat Tergugat III tersebut pada angka 10 menimbulkan konsekuensi hukum;
- a. Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 atas nama Tergugat I telah menunjuk lokasi tanah yang salah (*error in objecto*);
  - b. Tergugat I telah menguasai dan menduduki tanah yang bukan haknya;
  - c. Tergugat I telah menikmati keuntungan-keuntungan di atas tanah GS 1/1935 yang bukan miliknya;
  - d. Akibat dari kesalahan lokasi tanah yang ditunjuk oleh Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990, demi hukum Tergugat I dan pada pihak ketiga yang memperoleh hak-hak dari Tergugat I harus keluar dari atas tanah GS 1/1935 yang didudukinya saat ini;
12. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Desember 1995 Nomor 56/K/TUN/1995 (Bukti P11) dalam amarnya yang pada intinya telah memutuskan sebagai berikut :
- a. Menyatakan tidak sah terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 atas nama Tergugat I dan memerintahkan Tergugat III untuk mencabut Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 tersebut;
  - b. Menyatakan tidak sah surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990 tersebut ;
13. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2002 Tergugat III telah mengundang Penggugat dan pihak terkait untuk melaksanakan Rapat perihal penyelesaian masalah tanah lokasi pembangunan perumahan Taman Malibu Indak (bukti P12) ;
14. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2002 telah berlangsung rapat antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan pihak terkait lainnya, dimana Notulen Rapat (bukti P13) menjelaskan bahwa 2 (dua) minggu sejak pertemuan ini dilangsungkan akan dilaksanakan musyawarah antara para pihak terkait, dan apabila dalam Musyawarah tidak tercapai kesepakatan

Halaman 6 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

maka Tergugat III akan melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 56/K/TUN/1995, Musyawarah telah dilaksanakan dan tidak tercapai kesepakatan di antara para pihak, namun hingga saat ini Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 56/K/TUN/1995 tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat ;

15. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2012 (Bukti P-14) Tergugat III mengeluarkan Surat Nomor 2918/27.1-500/VIII/2012 yang menyatakan: "Permohonan Saudara untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/ Sukadamai tercatat atas nama PT. Taman Malibu Indah tidak dapat dipertimbangkan" ;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka terhadap perbuatan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;

17. Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil yang besar. Karenanya Penggugat berhak menuntut Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun imateriil secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut :

**a. Kerugian Materiil**

Adapun kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp1.005.000.000.000,- (satu trilyun lima milyar rupiah) sesuai dengan NJOP dengan perhitungan sebagai berikut:  
Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) x luas tanah sebesar 20,1 ha (201.000 M<sup>2</sup>);

**b. Kerugian Imateriil**

Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang dan tidak berdasarkan hukum tersebut, Penggugat juga menderita kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga dan pikiran dan hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan ( *loss income* ) yang sebetulnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai untuk itu, yaitu sejumlah Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

18. DALAM PROVISI



Dalam untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatannya dan kegiatan pihak-pihak yang memperoleh hak dari Tergugat I di atas GS 1/1935 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*;

## 19. SITA JAMINAN

Bahwa untuk menjamin gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat nantinya tidak akan sia-sia (*illusior*), maka Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat I, yakni bangunan Perumahan yang saat ini berdiri di atas tanah Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 260 ayat (1) RBg ;

## 20. Bahwa dari uraian tersebut di atas maka berdasarkan Pasal 142 Ayat (1) RBg yang berbunyi :

“Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri dilakukan oleh Penggugat atau boleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui ditempat tinggalnya yang sebenarnya” ;

Gugatan yang kami ajukan untuk ini sudah seharusnya diterima oleh Pengadilan Negeri Medan ;

## 21. Bahwa karena Gugatan dalam perkara ini didasarkan pada fakta-fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti *otentik* yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, *verzet* atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;

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

### DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatan yang berada di atas tanah GS 1/1935 sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 yang diterbitkan oleh Tergugat III dan surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak di atas tanah yang sekarang dikuasai dan diduduki oleh Tergugat dan pihak-pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat ;
5. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng mengganti kerugian kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil ;
  - b. Adapun kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp1.005.000.000.000,- (satu trilyun lima miliar rupiah) sesuai dengan NJOP dengan perhitungan sebagai berikut :  
Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) x luas tanah sebesar 20,1 Ha (201.000 M<sup>2</sup>) ;
  - c. Kerugian Immateriil  
Bahwa akibat perbuatan sewenang-wenang dan tidak berdasarkan hukum tersebut, Penggugat juga menderita kerugian berupa hilangnya waktu, tenang dan pikiran dan hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan ( *loss income* ) yang sebetulnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Penggugat akan menentukan suatu nilai untuk itu, yaitu sejumlah Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
6. Menyatakan sita jaminan ( *Conservatoir Beslag* ) yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, *verzet* atau kasasi ( *uitvoerbaar bij voorraad* );
8. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini;

Atau:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. OC Kaligis & Associates tidak memiliki kuasa bertindak untuk dan atas nama Penggugat guna mengajukan gugatan PMH terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat terkait Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 dan surat IMB Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990 di PN Medan, sehingga Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

1.1 Bahwa Pasal 147 ayat (1) RBg menentukan bagi para pihak berperkara yang dibantu atau diwakili oleh kuasanya harus dilengkapi dengan Surat Kuasa Khusus ("SKK");

1.2 Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") Nomor: 6 Tahun 1994 tentang SKK telah memberikan *standard* atau ukuran yang harus menjadi pedoman bagi para pihak berperkara pada badan-badan peradilan, yaitu: "Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya.

b. dalam perkara pidana .....

1.3 Bahwa *Persona Standi in Judicio* Gugatan *a-quo*, menyatakan:

"Kami Prof. OC. Kaligis, S.H., M.H., pada kantor O.C. Kaligis & Associates, ... yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus (terlampir) bertindak untuk dan atas nama klien kami Sugiono ... untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat"

1.4 Bahwa pada hari Senin, 2 September 2013, dihadapan Panitera Pengganti Perkara Nomor 137/Pdt.G/2013/PN.Mdn kami telah melihat dan mencatat Surat Kuasa Khusus dimaksud dimana dalam Surat Kuasa Nomor 002/SK.I/2013 tertanggal 08 Januari 2013, yang telah didaftarkan pada bagian hukum PN. Medan dengan Reg. Nomor 523/Penk/2013/PN.Mdn tertanggal 18 Maret 2013, Penggugat memberikan kuasa kepada OC Kaligis & Associates:

Halaman 10 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



**KHUSUS**

Untuk mendampingi dan/atau mewakili Pemberi Kuasa, selaku:

Penggugat;

1. Untuk mendampingi, membela dan melindungi hak-hak serta kepentingan hukum Pemberi Kuasa, baik didalam maupun diluar Pengadilan termasuk, namun tidak terbatas pada upaya mediasi baik didalam maupun diluar Pengadilan dalam melakukan eksekusi tanah Grant Sultan Nomor 1/1935 (GS Nomor 1/1935) seluas kurang lebih 35 HA, tersebut terletak di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan berdasarkan Putusan Kasasi Reg. Nomor 56/K/TUN/1995 tanggal 15 Desember 1995 (antara Datuk Hamsir, dkk melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional, dkk);
2. Untuk membuat, mengajukan, menerima, dan menandatangani surat-surat yang diperlukan untuk itu;
3. Untuk menghadapi pejabat-pejabat di instansi-instansi yang terkait.

**1.5** Bahwa dari isi surat kuasa diatas: (a) tidak ada disebutkan siapa-siapa saja pihak yang digugat oleh Penggugat, dalam hal ini sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat; (b) tidak ada disebutkan jenis gugatannya, dan (c) tidak ada disebutkan juga kompetensi relatifnya, yaitu PN Medan;

**1.6** Bahwa berarti surat kuasa yang dinyatakan oleh Kuasa Penggugat pada bagian *Persona Standi in Judicio* sebagai SKK, ternyata tidak sesuai atau tidak memenuhi syarat sebagai SKK (untuk berperkara di pengadilan), sebagaimana ditentukan Pasal 147 ayat (1) RBg jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994;

**1.7** Bahwa Yurisprudensi Tetap MA RI tentang SKK, menyatakan:

- a. Yurisprudensi Nomor 296K/Sip/1970 dan Nomor 288PK/Pdt/1986:  
Suatu gugatan yang diwakili oleh kuasanya harus didasarkan dan disertai surat kuasa khusus dan tidak dapat hanya didasarkan pada surat kuasa umum;
- b. Yurisprudensi Nomor 116K/Sip/1973 tertanggal 16 September 1975:  
Surat Kuasa yang isinya: "Dengan ini kami memberi kuasa kepada Abdul Salam ... guna mengurus kepentingan untuk mengajukan gugatan, bukti-bukti serta saksi-saksi di PN Gresik", adalah bukan Surat Kuasa Khusus dan surat gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;



1.8 Bahwa lebih jauh, surat kuasa yang tidak sesuai atau tidak memenuhi syarat sebagai SKK, tidak dapat diperbaiki atau direvisi. Baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi, tidak dibenarkan memberikan kesempatan kepada pihak tersebut untuk memperbaiki surat kuasanya (*vide* SEMA Nomor: 1 Tahun 1971 perihal: SKK). Oleh karena itu, gugatan *a-quo* yang ditandatangani dan diajukan oleh Kuasa Penggugat berdasarkan surat kuasa yang tidak bersifat khusus (bukan untuk beracara di pengadilan), harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Penggugat juga tidak memiliki kuasa untuk mengajukan gugatan karena kuasa yang diberikan oleh para ahli waris Datuk Muhammad Cheer kepada Penggugat hanya 'bersifat umum';

2.1 Bahwa Penggugat menyatakan dirinya adalah pemegang kuasa dari 13 (tiga belas) orang ahli waris, berdasarkan SKK Nomor 2 dan Nomor 3 tertanggal 3 Agustus 1987;

2.2 Bahwa berikut kutipan Surat Kuasa Nomor 2 dan Nomor 3, dimana isi keduanya sama, yaitu:

#### KHUSUS

"Untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa dalam kedudukan tersebut, menjual, memindahkan dan menyerahkan dengan cara apapun juga yang dianggap baik oleh penerima kuasa, termasuk kepada penerima kuasa sendiri baik sebagian demi sebagian maupun secara keseluruhan dengan memakai harga serta syarat dan ketentuan yang dipandang baik oleh penerima kuasa atas sebidang tanah Grant Sultan Nomor 1..."

2.3 Bahwa ternyata berdasarkan pemberian kuasa tersebut, Penggugat tidak diberikan kuasa oleh para ahli waris untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Medan. Surat Kuasa yang dimiliki oleh Penggugat hanya bersifat umum saja;

2.4 Bahwa Yurisprudensi Tetap MA RI Nomor 531K/Sip/1973 tertanggal 25 Juli 1974, menyatakan sebagai berikut:

"Surat kuasa untuk menjaga, mengurus harta benda yang bergerak dan tidak bergerak, tanah-tanah, rumah-rumah, hutang dan semua kepentingan seseorang, adalah surat kuasa umum yang bagaimanapun juga tidak dapat dianggap sebagai Surat Kuasa Khusus untuk berperacara di depan Pengadilan";



**2.5** Bahwa dengan tidak adanya SKK dari para ahli waris Datuk Muhammad Cheer kepada Penggugat, sesuai ketentuan Pasal 147 ayat (1) RBg *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994, maka gugatan *a-quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Surat Kuasa Nomor 2 & Nomor 3 berakhir menurut hukum karena mayoritas ahli waris Datuk Muhammad Cheer sudah meninggal dunia dan adanya surat kuasa baru tertanggal 24 Juni 2011.

**3.1** Bahwa Pasal 1813 KUHPdata berbunyi sebagai berikut:

"Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa dengan meninggalnya, pengampumannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa";

**3.2** Bahwa + selama 26 (dua puluh enam) tahun sejak surat kuasa Nomor 2 dan Nomor 3 ditandatangani pada tanggal 3 Agustus 1987, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Juni 2011 bahwa 9 (sembilan) dari 13 (tiga belas) orang ahli waris Datuk Muhammad Cheer sudah meninggal dunia. Yang masih hidup saat ini hanya 4 (empat) orang saja, yaitu Wah Siyah, Datuk Adilsyah, Wan Itom dan Wan Intan;

**3.3** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1813 KUHPdata, dengan telah meninggalnya sebagian besar ahli waris sebagai pemberi kuasa maka pemberian kuasa tersebut berakhir. Penggugat tidak dapat lagi mengatakan bahwa dirinya adalah kuasa dari para ahli waris;

**3.4** Bahwa fakta lainnya lagi, keturunan dari 9 (sembilan) orang ahli waris yang sudah meninggal dunia tersebut dan 4 (empat) orang ahli waris yang masih hidup, sudah memberikan kuasa baru kepada: (1) Gunawan, S.H., M.Kn; (2) H. Mahruzar, S.E.; (3) Datuk Rustam; (4) Efendi dan (5) Zulfan Syahyuti, S.E., berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Juni 2011 dan surat kuasa baru ini juga sudah diketahui oleh Penggugat;

**3.5** Bahwa Pasal 1816 KUHPdata menyatakan:

"Pengangkatan seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut";

**3.6** Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan meninggalnya mayoritas ahli waris sebagai pemberi kuasa dan adanya surat kuasa baru tertanggal 24 Juni 2011 maka Surat Kuasa Nomor 2 dan Nomor 3 berakhir menurut





hukum. Oleh karenanya, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Dasar gugatan Penggugat yaitu Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935, Palsu.

4.1 Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan berdasarkan Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935, yang menurut Penggugat adalah alas hak atas tanah seluas 35 Ha yang terletak di Kampung Baru (sekarang dikenal dengan Kelurahan Suka Damai);

4.2 Bahwa telah terbukti Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu, berdasarkan Putusan Pidana Nomor 87/Pid.B/1999/PN.Medan. Berikut amar putusannya:

- Menyatakan terdakwa 1. Datuk Samsir alias Hamsir, 2. Adilsiyah, 3. Datuk Usman, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tidak pidana "secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan surat autentik Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang palsu atau dipalsukan yang menimbulkan kerugian sebagai perbuatan berlanjut";
- Menghukum terdakwa2 oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 1 tahun 6 bulan;

4.3 Bahwa Putusan Pidana tersebut sudah berkekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde* ) dan isi putusan ini diketahui secara jelas oleh Penggugat, karena:

- a. Penggugat adalah salah seorang saksi yang telah didengarkan keterangannya dalam persidangan pidana tersebut; dan
- b. Polda Sumut pada saat mengembalikan barang bukti Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 atas nama Datuk Muhammad Cheer kepada Sugiono ( *in casu* Penggugat) telah memberitahukan kepadanya bahwa barang bukti tersebut adalah palsu, sebagaimana Surat Polda Sumut kepada Sdr. Edi Yunara, S.H. & Rekan (Kuasa Hukum PT. Taman Malibu Indah) dengan Nomor: B/5470/X/2012/Ditreskrim, perihal: Pemberitahuan Barang Bukti Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 a.n. DT. Muhammad Cheer, tertanggal 22 Oktober 2012; Akan tetapi Penggugat tetap mempergunakan Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang sudah diketahuinya palsu tersebut sebagai dasar gugatannya;

4.4 Bahwa dengan adanya Putusan Pidana Nomor 1586 K/Pid/2000 *juncto* Nomor 19/PID/2000/PT-MDN *juncto* Nomor 87/Pid.B/1999/PN.Medan maka gugatan batal demi hukum atau setidaknya



harus dinyatakan batal dan pokok perkara tidak perlu lagi diperiksa dan harus ditolak;

5. *Error in Objecto* Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tidak ada menerangkan mengenai lokasi, luas dan batas-batas tanah.

5.1 Bahwa Penggugat mendalilkan pada angka 3 (tiga) gugatan bahwa Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 memiliki batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah AVROS  
Timur : Sungai Deli dan Tanah T. Achmad  
Selatan : Pangkalan Mansyur  
Barat : Poloniawey

5.2 Bahwa putusan pidana Nomor 87/Pid.B/1999/PN.Medan, hal. 33 (tiga puluh tiga) menyatakan:

“... menurut keterangan saksi-saksi, maupun terdakwa bahwa benar Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tidak ada nomor, lokasi tidak jelas dan batas-batasnya pun tidak ada, serta cap dan tanda tangan dari Sultan Deli tidak ada...”

5.3 Bahwa Penggugat mengakui bahwa lokasi, luas dan batas-batas tanah dibuatnya sendiri berdasarkan 'perkiraan alam dan peta geometri'. Hal ini diakui juga oleh Datuk Samsir als Hamsir serta Datuk Usman sebagai terdakwa-terdakwa dalam Perkara Pidana tersebut;

5.4 Bahwa oleh karena Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tidak ada menerangkan mengenai lokasi, luas dan batas-batas tanah maka gugatan Penggugat jelas *error in objecto* sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. *Exceptio Temporis* gugatan sudah lewat waktu atau daluwarsa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6.1 Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/1997") secara jelas dan tegas menentukan sebagai berikut:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan



secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"

6.2 Bahwa BPN Medan menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 atas nama Tergugat I, pada tanggal 25 Agustus 1990. Maka, sesuai Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 jangka waktu yang dimiliki Penggugat sebagai pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk mengajukan gugatan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat adalah dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 25 Agustus 1990 yaitu sampai dengan tanggal 25 Agustus 1995. Sehingga pengajuan gugatan yang dilakukan setelah tanggal 25 Agustus 1995 adalah lewat waktu atau daluarsa;

6.3 Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 18 Maret 2013 harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah lewatnya waktu atau daluarsa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997.

7. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

7.1 Tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat yang bersifat kebendaan.

7.1.1 Bahwa berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990, Tergugat I adalah pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Suka Damai, Kecamatan Medan Polonia, Kotamadya Medan, dengan luas 201.000,- m<sup>2</sup>. Keberadaan Tergugat I sebagai pemilik tanah tersebut dikuatkan lagi dengan Putusan Perdata Nomor 63PK/Pdt/2004 *juncto* Nomor 2714K/Pdt/1998 *juncto* Nomor 253/Pdt/1997/PT-Mdn *juncto* Nomor 185/Pdt.G/1996/PN.Mdn;

7.1.2 Bahwa Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang menurut Penggugat merupakan bukti kepemilikan Datuk M. Cheer atas tanah, berdasarkan Putusan Nomor 1586 K/Pid/2000 *juncto* Nomor 19/PID/2000/PT-MDN *juncto* Nomor 87/Pid.B/1999/ PN.Medan sudah dinyatakan palsu. Dengan adanya putusan pidana ini, maka jelas Penggugat tidak memiliki dasar apapun untuk mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I;

7.1.3 Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat yang bersifat kebendaan maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) sehingga sudah



selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

7.2 Tidak ada persesuaian antara posita dan petitum gugatan;

7.2.1 Bahwa Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar

Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Jaya, cetakan VIII, hal. 17, menyatakan:

"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Dalam hukum acara perdata bagian dari gugat ini disebut *Fundamenteum Petendi* atau Posita;"

7.2.2 Bahwa pada bagian petitum, dalam pokok perkara, angka 3 (tiga),

Penggugat mengajukan tuntutan sebagai berikut:

"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 yang diterbitkan oleh Tergugat III dan surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";

7.2.3 Bahwa akan tetapi pada bagian posita, Penggugat sama sekali tidak

menguraikan alasan-alasan baik yang berdasarkan keadaan maupun yang berdasarkan hukum terkait surat IMB Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990;

7.2.4 Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, tidak adanya

persesuaian antara posita dan petitum merupakan gugatan kabur (*obscur libel*). Oleh karenanya gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Rekonvensi Tergugat I:

1. Mohon dalil-dalil yang telah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan dalam konvensi termasuk dan secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dengan bagian Dalam ReKonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990, adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 201.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kotamadya Medan;
3. Bahwa setelah terbitnya Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 tersebut, pada tanggal 9 Juli 1991, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima Kuasa dari 13 (tiga belas) orang ahli waris Datuk Muhammad Cheer, sesuai Surat Kuasa Nomor 2 dan Nomor 3 mengajukan gugatan TUN ke PTUN Jakarta, terdaftar dalam register Perkara Nomor 076/G/1991/PTUN-JKT. Adapun pihak-pihak yang digugat adalah:

- Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat I;
- Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Sumatera Utara sebagai Tergugat II;
- Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan sebagai Tergugat III;
- Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Daerah Tingkat II Medan sebagai Tergugat IV;
- Yayasan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara "Adi Upaya" (Yasau) sebagai Turut Tergugat I dan
- PT. Taman Malibu Indah sebagai Turut Tergugat II (in casu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

4. Bahwa Perkara TUN ini dimenangkan oleh Para Tergugat dan putusannya sudah berkekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde* ) (vide Putusan Nomor 27 PK/TUN/1996 *juncto* Putusan Nomor 56 K/TUN/1995 *juncto* Putusan Nomor 113/B/1993/PT.TUN.JKT *juncto* Putusan Nomor: 076/G/1991/PTUN-JKT). Berikut salah satu pertimbangan hukum Majelis Hakim PK TUN terkait Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 (hal. 44 Putusan PK):  
"... Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 tanggal 25 Agustus 1990 dan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 Tahun 1990 tanggal 3 April 1990 adalah sesuai pula dibuat dengan peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku dan tidak terbukti pula melanggar pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan oleh karena itu surat-surat tersebut diataspun adalah tetap sah".
5. Bahwa kemudian, pada tanggal 20 Mei 1996, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan Perdata ke PN Medan, terdaftar dalam register Perkara Nomor: 185/Pdt.G/1996/PN.Mdn yaitu antara 13 (tiga belas) orang ahli waris Alm. Datuk M. Cheer sebagai Penggugat melawan PT. TMI sebagai Tergugat ( *in casu* Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan Yayasan Adi Upaya (YASAU) sebagai Tergugat Intervensi;
6. Bahwa Perkara Perdata ini pun dimenangkan oleh Para Tergugat dan putusannya juga sudah berkekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde* ). Putusan Perdata ini semakin memperkuat kedudukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah, yang telah memutuskan sebagai berikut:

Halaman 18 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

"Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/  
Pembanding/Terbanding adalah pemilik yang sah terhadap tanah pada  
lokasi kompleks perumahan Taman Malibu Indah yang terletak di Kelurahan  
Suka Damai, Kecamatan Medan Polonia, Kotamadya Medan,  
seluas 201.000,- sebagaimana dimaksud dalam sertifikat Hak Guna  
Bangunan Nomor 1 tanggal 25 Agustus 1990;  
Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 tanggal 25 Agustus  
1990 sah dan berharga";

7. Bahwa sekalipun sudah ada Putusan TUN dan Putusan Perdata yang memperkuat sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum atas kedudukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah yang sah, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menghiraukan atau tidak perduli sama sekali dengan putusan-putusan tersebut. Pada tanggal 18 Maret 2013, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kembali mengajukan gugatan Perdata terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Medan dengan obyek gugatan yang sama;
8. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi telah melakukan serangkaian perbuatan secara terus menerus yang mengganggu keamanan hak milik dan ketenangan hidup dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Adapun rangkaian perbuatan secara terus menerus Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:
  - 8.1 Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990, telah diakui atau di-claim sebagai milik dari ahli waris Datuk Muhammad Cheer;  
Dalam setiap gugatannya, termasuk gugatan Nomor 137/Pdt.G/2013/PN.Mdn, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selalu mendalilkan bahwa tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 adalah milik dari ahli waris Datuk Muhammad Cheer, berdasarkan Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935;  
Terbukti Putusan TUN, Putusan Perdata maupun Putusan Pidana, di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah menyatakan bahwa tanah yang diwariskan oleh Datuk Muhammad Cheer kepada para ahli warisnya bukan Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935, akan tetapi Grand Sultan Nomor 603 Tahun 1935;

Halaman 19 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengaku-ngaku atau mengklaim tanah tersebut sebagai milik dari ahli waris padahal putusan-putusan telah menyatakan dengan tegas bahwa tanah itu adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah melanggar hak subyektif dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga keamanan hak miliknya menjadi terancam dan ketenangan hidupnya menjadi terganggu.

8.2 Pengakuan/*claim* tersebut dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan kembali mempergunakan dokumen atau bukti yang sudah dinyatakan palsu.

Setelah para ahli waris Datuk Muhammad Cheer mengajukan gugatan beberapa kali dengan mempergunakan alas hak atau bukti kepemilikan yaitu Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935, bahwa pada tanggal 14 September 1999 tiga orang ahli waris dijatuhi hukuman pidana, dengan amar putusan sebagai berikut:

"Menyatakan terdakwa 1. Datuk Samsi alias Hamsir, 2. Adilasyah, 3. Datuk Usman, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara bersama-sama dengan sengaja menggunakan surat autentik Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang palsu atau dipalsukan yang menimbulkan kerugian sebagai perbuatan berlanjut"

Berdasarkan Putusan Pidana ini maka Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu. Namun, sekalipun Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah mengetahui adanya putusan pidana ini, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kembali mengajukan gugatan dengan dasar gugatan yaitu Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 ( *vide* angka 2 dan 3 Gugatan *a-quo*);

Mengajukan gugatan dengan dasar gugatan yaitu dokumen atau barang bukti yang sudah dinyatakan palsu, jelas merupakan tindak pidana dan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi ini dapat dikualifikasikan sebagai *contempt of court*.

9. Bahwa berdasarkan uraian diatas, rangkaian perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah melanggar hak subyektif Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dalam hal ini mengancam keamanan hak milik dan mengganggu ketenangan hidup adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut

yang telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Bahwa sesungguhnya kerugian materiil yang sudah dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat besar karena sejak tahun 1990 an harus terus melayani gugatan-gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Namun oleh karena peristiwa tersebut terjadi + 20 tahun yang lalu, maka dokumen-dokumen atau bukti-bukti pendukung sudah tidak ada lagi. Oleh karenanya kerugian materiil ini hanya terkait gugatan *a-quo* saja yaitu sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang terdiri dari tiket pesawat, akomodasi serta biaya-biaya lainnya.

Kerugian Immateriil:

Bahwa sebenarnya nama baik tidaklah dapat dinilai dengan uang akan tetapi karena adanya persyaratan undang-undang maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan kerugian immateriil sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).

10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang akan disebutkan kemudian dalam surat terpisah;

11. Bahwa oleh karena gugatan berdasarkan bukti-bukti dan alas hak yang pasti dan otentik, mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada *verzet*, banding dan kasasi;

Berdasarkan dalil-dalil diatas, maka dengan ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan:

DALAM PROVISI:

Memerintahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan segala tindakan-tindakannya yang tidak berdasar dan melawan hukum terhadap tanah yang dimaksudkan dalam Sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 yang adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Nomor 1 Tahun 1990, yang berdasarkan Putusan PTUN Nomor 27 PK/TUN/1996 *juncto* Putusan Nomor 56 K/TUN/1995 *juncto* Putusan Nomor 113/B/1993/PT.TUN.JKT *juncto* Putusan Nomor 076/G/1991/PTUN-JKT telah dinyatakan bahwa sertifikat tersebut telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku dan Putusan Perdata Nomor 63 PK/Pdt/2004 *juncto* Nomor 2714K/Pdt/1998 *juncto* Nomor 253/Pdt/1997/PT-Mdn *juncto* Nomor 185/Pdt.G/1996/PN.Mdn yang menyatakan sertifikat HGB Nomor 1 Tahun 1990 adalah sah dan berharga adalah benar dan sah secara hukum milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( *uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada *verzet*, banding dan kasasi;
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat ReKonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan keras seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Gugatan Penggugat *Ne bis In Idem (Exceptio Res Judicata)*;  
Bahwa substansi perkara Nomor Nomor 137/Pdt.G/2013/PN. Mdn adalah sama dengan perkara Nomor 185/Pdt.G/1996/PN.Mdn *juncto* Nomor 253/PDT/1997/PT.Mdn *juncto* Putusan Kasasi Nomor 2714 K/Pdt/1998 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 63 PK/Pdt/2004, dimana gugatan Penggugat ditolak seluruhnya. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan dan telah dijatuhkan putusan terhadap perkara tersebut, maka tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya



kembali. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara yang menentukan syarat *ne bis in idem* yaitu:

- a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- b. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Putusan bersifat positif (telah ditentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan obyek yang disengketakan);
- d. Subyek atau Pihak yang berperkara sama;
- e. Obyek gugatan sama;

Bahwa perkara perkara Nomor 137/Pdt.G/2013/PN. Mdn apabila diteliti telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdara karena sudah pernah diperkarakan, sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, putusan bersifat positif, subyek atau pihak sama dan obyek gugatan juga sama dengan perkara Nomor 185/Pdt.G/1996/PN.Mdn *juncto* Nomor 253/PDT/1997/PT.Mdn *juncto* Putusan Kasasi Nomor 2714 K/Pdt/1998 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 63 PK/Pdt/2004; Secara praktek penanganan perkara *Ne bis In Idem* telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan azas *Nebis In Idem*;

Bahwa meskipun dalam perkara *a quo* ada penambahan Pihak Tergugatnya, namun gugatan Penggugat *a quo* secara substantif adalah sama dengan perkara terdahulu, sehingga karenanya gugatan Penggugat *a quo* telah diformulasi dengan melanggar ketentuan asas *Ne Bis In Idem*. Selain itu keseluruhan persyaratan tersebut di atas telah dipenuhi dalam perkara ini, sehingga mohon dengan hormat Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 137/Pdt.G/2013/PN. Mdn membuktikan dan memutuskan terlebih dahulu perkara ini sebelum memasuki pokok perkara dengan menyatakan gugatan Para Penggugat *Ne bis In Idem*;

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat (*Legal Standing/Active Legitimate*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Dt. M. Cheer telah mewariskan tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang berasal dari penjualan dari Tengku Otteman berdasarkan akta peralihan hak tahun 1950 yang terletak di daerah Polonia;

Tanggapan Tergugat II;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa mengingat dasar/alas gugatan yang dipakai dalam perkara *a quo*





merupakan surat palsu. Para Penggugat telah dijatuhi hukuman pidana penjara yang telah berkekuatan hukum tetap karena melakukan perbuatan menggunakan Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935 sebagai surat *autentik* padahal surat tersebut palsu yang diancam dengan pidana sesuai ketentuan Pasal 264 (2) KUHP dan telah dijatuhi hukuman pidana sesuai putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 87/Pid.B/1999/PN.Medan *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 19/PID/2000/PT-Mdn *juncto* Putusan Kasasi Nomor 1586 K/Pid/2000;

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai ahli waris Dt. M. Cheer yang mewariskan tanah seluas 35 Ha berdasarkan Grant Sultan Nomor 1 tahun 1935, sama sekali tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan fakta hukum yang ada sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan/hubungan hukum dengan obyek sengketa. Justru dengan digunakannya kembali Grant Sultan Nomor 1 tahun 1935 dalam gugatan ini dapat menjadi perkara pidana yang baru, karena Para Penggugat kembali mengulangi perbuatan menggunakan surat palsu;

4. Gugatan Penggugat Daluwarsa:

- a. Bahwa andai katapun benar ada (tetapi telah terbukti tidak benar) objek tanah perkara dimaksud pada Surat Grand Sultan Nomor 1 Tahun 1935, maka sesuai aturan hukum yang berlaku Penggugat sudah tidak berhak untuk mengajukan gugatan sesuai yang diatur dalam Pasal 1967 KUHPerdata dengan tegas menyatakan: "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedang siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan sesuatu alas hak.....dstnya" Dan demikian juga yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan tegas menyatakan "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat ( *in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990) secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke



Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut”;

- b, Bahwa dengan alasan hukum tersebut jelas bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa atau lewat waktu untuk diajukan ( *expiration*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan “ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke veeklaard*)”;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menerima Eksepsi Tergugat II dan memutuskan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Rekonvensi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan mohon dinyatakan terulang dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa sangat jelas gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanyalah merupakan tindakan spekulasi yang sama sekali tidak berdasar pada hukum, dimana Para Penggugat telah berkali-kali mengajukan gugatan disemua peradilan;
4. Bahwa seperti disebutkan di atas, secara substansial terhadap obyek sengketa telah diajukan dan diperiksa oleh Majelis Hakim terdahulu dan telah berkekuatan hukum tetap dimana gugatan Para Penggugat ditolak. Meskipun suatu pengajuan gugatan merupakan perbuatan hukum yang sah, akan tetapi hal tersebut harus dilandasi dengan itikad baik semata-mata dalam rangka mempertahankan suatu hak dan bukan mengada-ada seperti yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa dengan mengajukan gugatan secara mengada-ada, jelas merupakan tindakan melawan hukum yang membawa kerugian kepada Tergugat II Konvensi, hal tersebut menyebabkan adanya image seolah-olah Tergugat II telah melakukan perbuatan semena-mena terhadap Tergugat Konvensi dan membutuhkan pikiran dan waktu serta biaya yang terpaksa dikeluarkan serta, yang meskipun nilainya tidak dapat dihitung secara eksak akan tetapi nilainya tidak kurang dari Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Para Tergugat ReKonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) yang dibayar tunai dan sekaligus;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan menjalankan putusan ini terhitung mulai putusan berkekuatan hukum tetap;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adiknya (ex aquo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2013/PN.Mdn. tanggal 23 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

TENTANG PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

TENTANG POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 sah milik Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menolak gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi selain dan selebihnya;

Halaman 26 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.276.000,- (dua juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 107/PDT/2015/PT.MDN. tanggal 26 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 70/Pdt/Kasasi/2015/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 29 September 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 30 September 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 27 Agustus 2015;
4. Turut Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/ Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 Oktober 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib acara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dalam Pokok Perkara;

Halaman 27 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



Bahwa pada dasarnya, jika ditelisik secara benar, maka dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak secara seksama mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal serta tidak pula menghubungkan rentetan bukti yang satu dengan bukti yang lainnya yang diajukan dalam perkara ini;

Bahwa bilamana *Judex Facti* Tingkat Pertama secara *fair* dan objektif serta jujur dalam mengadili perkara ini dengan mempertimbangkan secara seksama keseluruhan alat bukti dan keterangan saksi, serta menghubungkan rentetan yang satu dengan yang lain, maka akan ditemukan fakta hukum yang benar dan tepat menurut kaidah hukum yang berlaku;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama ketika memutus dan memberikan putusan dalam perkara ini dengan menolak gugatan Penggugat adalah sangat keliru dan bersifat memihak, karena *Judex Facti* pada prinsipnya dalam pertimbangan hukumnya hanya menyatakan bahwa dengan adanya putusan Pidana Nomor 87/Pid.B/1999/PN.Mdn telah menyatakan bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu, padahal sesungguhnya *Judex Facti* Tingkat Pertama harus dapat mencari dan menemukan Hukum Materiil terkait dengan kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas objek perkara, sebab putusan pidana tidaklah secara serta merta menghilangkan hak keperdataan seseorang atas objek sengketa, sebab bilamanapun dianggap bukti surat Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu, harus digali dan dibuktikan asal usul kepalsuannya, bukan berarti materi atau objek dari perkara tersebut divonis menjadi palsu;

Bahwa apabila *Judex Facti* Tingkat Pertama berkeinginan menegakkan hukum secara *fair* dan objektif, maka seharusnya *Judex Facti* mencari kebenaran Materiil dari objek Grant sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang dinggap dan disebut palsu dalam putusan Pengadilan Pidana Nomor. 87/Pid.B/1999/PN.Mdn. Dengan perkataan lain, jika Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu, ternyata Tergugat I (PT. TMI) dalam pembuktiannya tidak dapat membuktikan kepalsuan Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 sebagai pembanding dipersidangan terdahulu dalam perkara *a quo*, sebab, untuk menyatakan secara hukum bahwa sesuatu itu palsu, berarti sudah ada yang asli sebagai perbandingannya. Dengan maksud lain dikatakan, siapakah pemilik atau yang lebih berhak atas Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935, tentunya Permohon Kasasi/Perbanding/Pergugat yang tidak terbantahkan kebenaran dan keaslian Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 ketika pemeriksaan di Persidangan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Judex Facti* Tingkat Pertama terdahulu di hadapan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;

Bahwa *Judex Facti* tidak serius, tidak objektif dan tidak jujur dalam memutus perkara ini, jelas dan tegas terlihat dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 106 aline 2 (dua) dari bawah, yang kami kutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari Bukti T-1 Penggugat T-11 Penggugat I dalam ReKonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menguasai tanah terperkara berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 648.1/MBU/54/1990 tertanggal 3 April 1990 sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Thn. 1990 atas nama PT. Taman Malibu Indah” ;

Bahwa pertimbangan tersebut jika ditelusuri dengan benar dan objektif, maka ditemukan fakta hukum yang membenarkan adanya penerapan hukum yang salah oleh *Judex Facti* dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa T-11 tersebut bukanlah merupakan Hak Guna Bangunan, melainkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang cacat dan batal demi hukum, sebab Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat dimana tanah tersebut baru merupakan ikatan perjanjian;
2. Jika *Judex Facti* apabila berkeyakinan bahwa T.1-11 tersebut adalah Hak Guna Bangunan, maka tidak ada satupun alasan hukum yang dapat dibenarkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah sah, karena masih merupakan ikatan perjanjian tanah yang baru akan dibeli oleh Termohon Kasasi-I/Terbanding-I/Tergugat I;
3. Jika *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat bahwa T.11-11 adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka suatu hal yang tidak mungkin didapati adalah adanya Nomor Izin Bangunan yang tercantum dalam Hak Guna Bangunan, (HGB) sebab Sertifikat Hak Guna Bangunan terbit terlebih dahulu, kemudian diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena untuk terbitnya izin mendirikan bangunan salah satu persyaratan adalah alas hak subjek hukum yang mendirikan bangunan tersebut;
4. Jika *Judex Facti* berpendapat dan berkeyakinan serta menemukan bahwa dalam Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 adalah pertimbangan yang semestinya, maka hal tersebut sangat diragukan; Bahwa keraguan tersebut adalah berdasar secara hukum dengan alasan Bahwa Izin Mendirikan Bangunan lebih dulu terbit yakni pada tanggal 3 April 1990, baru kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun

Halaman 29 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990, yakni tanggal 23 Agustus 1990, sementara itu, syarat untuk memperoleh izin mendirikan bangunan adalah berdasarkan adanya alas hak yaitu Hak Guna Bangunan;

Bahwa selanjutnya tidak satu pun ditemukan adanya pertimbangan hukum yang menyebutkan dan menjelaskan alasan hukum apa dan bagaimanakah yang dijadikan oleh Termohon Kasasi-I/Terbanding-I/Tergugat-I dalam Konvensi untuk mengajukan surat izin bangunan dan pengajuan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan, dengan kata lain Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi tidak dengan sungguh-sungguh untuk menegakkan hukum dalam perkara ini;

Bahwa Pengadilan Tinggi Medan juga telah salah menerapkan hukum dalam perkara ini dengan alasan bahwa Pengadilan Tinggi Medan tidak pernah mempertimbangkan dengan seksama alasan-alasan Banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya. Bahwa Pengadilan Tinggi hanya separoh hati memberikan pertimbangan hukumnya, hal tersebut dapat dilihat dari pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi pada halaman 94 alinea 3 (tiga) dari bawah. Untuk selengkapnya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang bahwa kontra memori banding dari yang diajukan oleh terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula tergugat II tersebut diatas pada pokoknya dengan tegas menyangkal/membantah kebenaran Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut sekaligus membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 September 2014 Nomor 137/Pdt.G/2014/PN.Mdn yang dimohonkan banding, oleh karena itu Kontra memori banding tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding” ;

Bahwa apabila pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tersebut ditelisik dengan seksama maka secara jelas pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa oleh karena Terbanding I dan Terbanding II pada pokoknya dengan tegas menyangkal/membantah Putusan Pengadilan Negeri Medan, oleh karena mana Kontra Memori Banding tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut. Namun sebaliknya walaupun Pembanding sekarang Pemohon Kasasi membantah secara keseluruhan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 137/Pdt.G/2014/PN.Mdn tertanggal 23 September 2014, *Judex Facti* tidak pernah menggunakan pertimbangan-pertimbangan untuk menanggapi keberatan-keberatan dari Pembanding/

Halaman 30 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



sekarang Pemohon Kasasi yang telah diuraikan dan diajukan dalam Memori Banding. Hal tersebut juga memberi pengertian menurut Hukum Acara bahwa Pengadilan Tinggi Medan juga telah berpihak dan tidak mendengar kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam asas Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia;

Bahwa alasan di atas membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dan sekaligus menjadi alasan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan dan putusan Pengadilan Tinggi Medan dimaksud, sesuai dengan apa yang terdapat dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4434 K/SIP/1986:

“Mengabulkan tanpa disertai pertimbangan yang seksama alat bukti lawan yang diajukan nyatanya putusan tidak cukup pertimbangan”.

Bahwa kemudian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2461K/Pdt/1984 menegaskan:

“Putusan yang diajukan tidak cukup pertimbangan karena hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan harus dibatalkan”;

Bahwa selain itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 672 K/Sip/1972 ini menyatakan juga menyatakan :

“Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*Onvoldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai pembuktian”;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 1 dari bawah menyebutkan bahwa Pengadilan Tinggi Medan menilai bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan yang dimohonkan Banding telah tepat dan benar dan telah cukup mempertimbangkan dengan nilai-nilai juridis, sosiologis dan filosofis, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi bahwa hal tersebut sangatlah keliru dan benar secara hukum, sebab jika Pengadilan Tinggi hendak mengambil alih Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Medan itu berarti bahwa apa yang diuraikan yang menjadi keberatan dalam Memori Banding dari Pembanding/Pemohon Kasasi belum pernah dipertimbangkan dalam dan pada saat atau belum dijatuhkannya putusan akhir oleh Pengadilan Negeri Medan, oleh karena seharusnya Pengadilan Tinggi haruslah secara *juridis* mempertimbangkan dan memberi alasan hukum jika menolak atau tidak sependapat dengan alasan-alasan yang diajukan oleh Pembanding/Pemohon Kasasi dalam Memori Banding dari Pembanding/Pemohon Kasasi, karena belum pernah dipertimbangkan dalam, dan pada saat, atau sebelum dijatuhkannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan akhir oleh Pengadilan Negeri Medan. Oleh karena seharusnya Pengadilan Tinggi secara yuridis mempertimbangkan dan memberi alasan-alasan hukum jika menolak atau tidak sependapat dengan alasan-alasan yang diajukan oleh Pembanding/Pemohon Kasasi dalam Memori Banding dari Pembanding ;

Bahwa dengan demikian, maka jelas terlihat Pengadilan Tinggi Medan tidak dengan serius dan seksama dalam memberikan pertimbangan hukum sebagai alasan dan dasar untuk memberikan putusan yang tercantum dalam petitum putusan Pengadilan Tinggi tersebut;

Bahwa Pengadilan Tinggi Medan dalam Perkara Nomor: 107/PDT/2015/PT.MDN, tertanggal 26 Mei 2015 sama sekali tidak memberikan alasan-alasan hukum dalam putusannya sendiri, sebagaimana pertimbangannya (halaman 94) yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan, baik Berita Acara Persidangan surat-surat bukti dan keterangan para saksi demikian juga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan dasar untuk mengadili perkara Nomor 137/Pdt.G/2013/PN-Mdn tanggal 23 September 2014 yang dimohonkan banding...”

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang demikian tersebut, tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perdata lainnya;

Bahwa dapat dipastikan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak memberikan pertimbangan yang adil karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat padahal dalam seluruh uraian gugatan dan memori Banding terdahulu detail keberatannya telah dituangkan secara lengkap dan jelas, maka dampak terhadap putusan yang demikian telah merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan hilangnya hak-hak keperdataannya di atas tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935, berikut hilangnya kesempatan memiliki, mengusahai dan mengusahai tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 dimaksud oleh Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*;

Bahwa dengan tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) , putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana disebut Pasal 50 UU Nomor 48 Tahun 2009 yang menyatakan:

Halaman 32 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili” ;

Bahwa selain itu pula, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan :

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup ;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung R.I. harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi ;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. II : Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV. 6 halaman 237 dan halaman 238) ;

Bahwa demikian juga Yurisprudensi M.A. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan :

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya ( *onvoldoende gemotiveerd* ), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengenyampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding, dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja” ;

Bahwa selain itu, Pasal 178 ayat (1) HIR juga menyatakan :

“Hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara”

Maka, untuk memenuhi maksud dan tujuan Pasal 178 ayat (1) HIR ini, Pasal 5 Undang-undang Kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Bahwa, bertitik tolak dari ketentuan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan yuridis, maka akibatnya putusan dapat dibatalkan pada tingkat Banding atau Kasasi atau dengan kata lain, Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Nomor 107/PDT/2015/PT-Mdn tertanggal 26 Mei 2015 yang sekadar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Medan dengan

Halaman 33 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016





perkara Nomor 137/Pdt.G/2013/PN.Mdn tertanggal 23 September 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan ;

**A. *Judex Facti*** secara sepihak mempertimbangkan nilai bukti surat yang ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata, dua pihak yang berperkara mempunyai bobot kepentingan yang sama, sehingga berlaku asas *Audi Et Alteram Partem* , yaitu baik pihak penggugat maupun tergugat harus diperlakukan sama, karena kedua pihak tersebut mempunyai kepentingan yang sama ;

Bahwa azas yang mewajibkan hakim untuk menilai pembuktian dan bukan para pihak adalah asas "*Unterbuchungsmaxime*", yaitu asas yang mewajibkan hakim mengumpulkan alat bukti dan menilainya. Alat bukti yang dikumpulkan itu adalah alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Adapun para pihak yang berperkara diwajibkan mengajukan dan meyakinkan hakim dengan alat buktinya, sesuai dengan asas "*Verhandlungso Maxime*";

Bahwa kepentingan para pihak disebut sebagai kepentingan perseorangan, yaitu kepentingan yang membutuhkan kepastian hukum, namun ternyata dalam Putusan *Judex Facti*, hal tersebut tidak lah demikian, terlihat dari seluruh pertimbangan *Judex Facti* yang nampak tidak berlaku adil, seperti tidak diperiksanya asal usul kepemilikan Termohon Kasasi-I/Terbanding-I/ Tergugat-I secara tuntas dan menyeluruh ;

Bahwa memang disadari sekaligus menaruh hormat setinggi-tinggi kepada *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* , dimana Majelis Hakim menyanggah tugas beratnya untuk menyatakan keadilan bagi para pihak di dalam putusannya. Hakim dalam menjalankan tugasnya senantiasa mempertahankan posisi objektifnya yang merupakan hal yang paling prinsip dalam keseluruhan jabatan dan fungsinya selaku Hakim, apalagi jika dikaitkan dengan pepatah yang bersifat asas pula, "*Nemo judex idoneus in propria causa*" yaitu tidak seorangpun menjadi hakim yang baik bagi dirinya sendiri;

## 1. Terhadap Bukti Surat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama hanya memeriksa bagian pembuktian surat dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagian-sebagian saja, menyangkut pembuktian surat Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang tidak cukup terlihat pada halaman 94 dalam perkara *a quo* yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan sebagai dasar untuk mengadili perkara ini pada Tingkat Pertama oleh Pengadilan Tinggi telah tepat dan benar karena :

- Secara Yuridis Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam ReKonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;
- Bahwa adapun bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-3 dan P-3a dalam Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tidak memuat batas-batas lokasi tanah, maka Grant Sultan tersebut secara yuridis tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian ;
- Selanjutnya sesuai dengan keterangan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat yaitu: Syamsul Anwar, Staf Bidang Pertanahan yang duduk di Dewan Perwakilan Rakyat (DPR-RI) dan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerangkan bahwa grant sultan yang tidak ada nomornya dan batas-batas dan lokasi, maka surat tersebut tidak sah, dan grant sultan tidak mungkin overlap dengan konsesi “;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya adalah sangat keliru sehingga *Judex Facti* mengaburkan seluruh bukti-bukti Yuridis dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang telah disampaikan di depan persidangan (halaman 72 Putusan Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 137/Pdt.G/2013/PN.Mdn) ;

Bahwa bukti-bukti surat yang telah disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam sidang terdahulu, kami ulang, sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Kuasa Khusus No. 2 tertanggal 3 Agustus 1987, yang dibuat dihadapan Notaris Syahril Sofyan, S.H., (P-1);
2. Fotocopy Surat Kuasa Khusus No. 3 tertanggal 3 Agustus 1987 yang dibuat dihadapan Notaris Syahril Sofyan, S.H., (P-2);
3. Fotocopy Akta Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935, (P-3);
4. Fotocopy terjemahan Akta Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 oleh Zen Muhammad Al-Haj, (P-3a);
5. Fotocopy Peta Akta Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 sesuai koordinat dan Topografi, (P-3b);

Halaman 35 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

(Bukti ini menjelaskan letas dan batas-batas Grant Sultan No. 1 Tahun 1935);

6. Fotocopy Penetapan (Fatwa) Waris Nomor 013 Tahun 1990, (P-4);
7. Fotocopy Surat Keterangan dari Sultan Deli tertanggal 18 Desember 1989, (P-5);
8. Fotocopy Gambar Situasi Tanah Grant Sultan (Lampiran Surat Keterangan dari Sultan Deli tertanggal 18 Desember 1989), (P-5a);
9. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990, (P-6);
10. Fotocopy Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 396/PH/MB/1990, tertanggal 6 Juli 1990, (P-7);
11. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648 1/MBU/154/1990 tertanggal 3 April 1990, (P-8);
12. Fotocopy Surat Keterangan Koordinat atas tanah yang dikeluarkan oleh Komando Daerah Militer I Bukit Barisan Topografi tertanggal 1 Desember 1998, (P-9);
13. Fotocopy Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor 600.666/04/PKM/2001 tertanggal 17 April 2001, (P-10);  
(Bukti ini adalah asli yang tidak dipertimbangkan *Judex Facti*);
14. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 56/K/TUN/1995 tertanggal 15 Desember 1995, (P-11);
15. Fotocopy Undangan Rapat dari Tergugat III kepada Penggugat Perihal masalah penyelesaian tanah lokasi pembangunan perumahan Taman Malibu Indah tertanggal 30 Mei 2002, (P-12);
16. Fotocopy Notulen Rapat antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tertanggal 30 Mei 2002, (P-13);
17. Fotocopy Surat Nomor 2918/27.1-500/VIII/2012, tertanggal 9 Agustus 2012, (P-14);
18. Fotocopy Nota Dinas dari Deputi Bidang Pengawasan Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38/ND/DV/III/91 perihal hasil pemeriksaan kasus tanah Grant Sultan Nomor 1 Th. 1935 di Kodya Medan dikenal kasus tanah YASAU polonia Medan tertanggal 26 Februari 1991, (P-15);
19. Fotocopy Perjanjian antara Penggugat dengan para ahli waris Alm. Datuk Muhammad Cheer tertanggal 20 April 1999, (P-16);
20. Fotocopy Akta Peninjauan Kembali oleh Ahli Waris dari Terpidana terhadap Putusan Nomor 1586 K/Pid/2000, (P-17);

Halaman 36 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

21. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Forensik Nomor LAB : 1627/DTF/IX/2001 tertanggal 16 Oktober 2001, dari Pusat Laboratorium Forensik POLRI, Laboratorium Forensik POLRI Cabang Medan, (P-18) ;
22. Fotocopy Penetapan Nomor 27/PK/TUN/1996 tertanggal 6 Maret 2001, (P-19);
23. Fotocopy Keputusan Pansus DPR-RI untuk mengadakan penyelidikan terhadap masalah pertanahan secara nasional Nomor 009/RKM/Pansus Tanah/DPR-RI/2004 tertanggal 4 Maret 2004 tentang Rekomendasi masalah ganti tanah seluas 20,1 Hektar di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan yang dipergunakan oleh PT. Taman Malibu Indah, (P20);
24. Fotocopy Surat Pengantar Keputusan Pansus DPR-RI untuk mengadakan penyelidikan terhadap masalah pertanahan secara Nasional Nomor 009/RKM/Pansus Tanah/DPR-RI/2004 tertanggal 4 Maret 2004 yang ditujukan kepada Tergugat III, (P-21);
25. Fotocopy Surat Penjelasan informasi atas tanah Blad C4, C5 dan C6 di Kota Medan tertanggal 11 Juli 2013, (P-22);
26. Fotocopy Surat Pemerintah Kota Medan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Nomor 640/5148 tertanggal 11 Juli 2013 perihal: Penjelasan informasi atas tanah Blad C4, C5 dan C6 di Kota Medan, (P-23);
27. Fotocopy Peta mengenai tanah Blad C4, C5 dan C6 kota Medan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Medan, (P-24);
28. Fotocopy Surat Undangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 005 1257 tertanggal Jakarta 10 Mei 2002, (P25);
29. Fotocopy Surat Undangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 008 1404 tertanggal Jakarta 24 Mei 2002, (P-26);
30. Fotocopy Surat Komando Daerah Militer I Bukit Barisan Topografi I tanggal 01 Desember 1998 yang ditujukan kepada Sdr. Sugiono di Jakarta, (P-27);
31. Fotocopy Gambar sebidang tanah terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Baru, Desa Polonia, luas 78.590 M<sup>2</sup>.PLI/Nr 658/1981 yang dibuat tanggal 30 Juni 1981 a/n Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan, (P-28);
32. Fotocopy Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pertanahan Nasional Deputy Bidang Pengawasan Nomor 11/DV/LHP/K/W/I/91 tanggal 22 Januari 1991, (P-29);
33. Fotocopy Peta Kota Medan, (P-30);

Halaman 37 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



34. Surat Pemberitahuan Putusan Nomor 56 K/TUN/1995, (P-31);
35. Fotocopy Surat dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor W7. PTUN-JKT.Prk.076-533-2001 tanggal 30 Mei 2001, (P-32);
36. Fotocopy Surat dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor W7. PTUN-JKT.Prk.076-840-2001 tanggal 18 September 2001, (P-33);
37. Fotocopy Surat dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor W7. PTUN-JKT.Prk.076-286-2002 tanggal 27 Pebruari 2002, (P-34);
38. Fotocopy Himpunan Peraturan Perundang Undangan Pertanahan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa, (P-35);
39. Fotocopy Surat Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Wilayah Propinsi Sumatera Utara Nomor : 570-906, Medan tanggal 14 Mei 2008, (P-36);  
Bahwa seluruh bukti-bukti surat di atas sangat mendukung dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat karena bukti-bukti tersebut mempunyai nilai dan relevansi yang kuat antara satu dengan lainnya;

Bahwa bukti yang sangat signifikan terdapat pada Bukti P.5 (Surat Keterangan tertanggal 18 Desember 1999) yang pada intinya menerangkan bahwa tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 diperoleh Dt. M. Cheer melalui penjualan tanah yang dilakukan oleh Tengku Otteman kepada Dt. M. Cheer berdasarkan Akta Peralihan Hak yang terdaftar di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Delitua Nomor 20 GS Nr. 1/HT/1950 tanggal 16 April 1950 dengan harga Rp40.426;

Bahwa demikian juga dengan bukti P.10 yakni surat Klarifikasi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Medan (Terbanding III dan telah dibuktikan dalam pemeriksaan bukti pada sidang *Judex Facti* Tingkat Pertama terdahulu) dengan Nomor 6000.666/04/PKM/2001 tanggal 17 April 2001 (asli ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) yang menyatakan bahwa tanah yang diduduki oleh Terbanding I tidak berada di atas tanah Negara Blad C 4, 5 dan 6 sebagaimana tersebut di bawah ini:

- a. Blad C 4:  
adalah peta yang menggambarkan tanah-tanah yang terletak/berlokasi sebagian di Kelurahan Anggrung, Kecamatan Medan Polonia yang terletak diantara Sungai Babura, Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Dr. Cipto, disebagian Kelurahan Jati, Kecamatan Maimun yang terletak di Jalan Dr. Cipto, Jalan Ir. H. Juanda, Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Mongonsidi;
- b. Blad C 5:





adalah peta yang menggambarkan tanah-tanah yang terletak/berlokasi sebagian di Kelurahan Jati Kecamatan Medan Maimun yang terletak diantara Jalan Jenderal Sudirman, Jalan Imam Bonjol, Jalan Ir. H. Juanda dan Jalan Walikota dan sebagian dari Kelurahan Polonia, Kecamatan Medan Polonia yang terletak diantara Jalan Ir. H. Juanda, Jalan Imam Bonjol dan rumah Wisma Arafuru;

c. Blac C 6:

adalah peta yang menggambarkan tanah-tanah yang terletak/berlokasi sebagian di Kelurahan Hamdan, Kecamatan Medan Maimun yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Jalan H. Misbach, Sungai Deli dan Jalan H. Juanda. Sebagian lagi di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, yang terletak di antara Jalan Ir. H. Juanda, Sungai Deli, Perumahan Taman Polonia dan Jalan Imam Bonjol;

Bahwa jika *Judex Facti* berpendapat bahwa Bukti surat yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tersebut (P.10) tidak dipertimbangkan karena tidak ada aslinya adalah pertimbangan hukum keliru dan menyalahi hukum pembuktian, sebab asli bukti P.10 telah disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada persidangan terdahulu (Pengadilan Negeri Medan) yang kemudian pada pertimbangan *Judex Facti*, Bukti P-10 ini dinyatakan sebagai potocopy dan tidak dipertimbangkan. Jikapun demikian, seharusnya *Judex Facti* mempertanyakan kepada Termohon Kasasi-III/Terbanding III/Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional RI) yang dalam perkara *a quo* merupakan pihak yang juga digugat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat untuk memastikan apakah benar bukti P-10 tersebut dikeluarkan/diterbitkan Termohon Kasasi-III/Terbanding-III/Tergugat-III, dengan maksud *Judex Facti* dapat menemukan kebenaran atasnya, tetapi, lagi-lagi *Judex Facti* tidak melakukan ini, sehingga dengan tidak melakukan hal tersebut, menurut hukum, *Judex Facti* telah dianggap "Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan" yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa di dalam bukti P-10 yang disampaikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat telah membuktikan bahwa Tanah terpekar yang kini dikuasai oleh Termohon Kasasi-I/Terbanding-I/Tergugat-I ternyata tidak berada dalam Blac C No. 4, 5, dan 6, sehingga keabsahan dari surat-surat kepemilikan yang dimiliki oleh PT. Taman Malibu Indah haruslah ditolak dan dinyatakan dibatalkan demi hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti P-18, Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Forensik Nomor LAB 1627/DTF/IX/2001 tertanggal 16 Oktober 2001, dari Pusat Laboratorium Forensik POLRI, Laboratorium Forensik POLRI Cabang Medan, adalah bukti yang menyatakan bahwa Grant Sultan No. 1 Tahun 1935 yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah sah dan berharga karena di dalam keterangan atas Surat tersebut, tidak ada menyatatakan bahwa Grant Sultan tersebut palsu, tetapi *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukumnya secara tepat dan cermat, sehingga menurut hukum, pertimbangan *Judex Facti* adalah pertimbangan yang tidak cukup;

Bahwa dengan demikian, ketika *Judex Facti* telah tidak mempertimbangkan seluruh alat bukti dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka hal tersebut telah melanggar Hukum Acara yang berlaku, sebagaimana disebut pada Pasal 178 ayat (2) HIR *juncto* Pasal 189 ayat (2) RBG *juncto* Pasal 50 RV yang menyatakan:

“Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan.”

Bahwa oleh sebab itu, patut dan pantas kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan seluruh putusan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan serta mengadili sendiri perkara *a quo* dengan amar putusannya, “menyatakan bahwa Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Terbanding/Turut Tergugat telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” oleh karena itu, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi-III/Terbanding-III/Tergugat-III dan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 tahun 1990 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi-III/Terbanding-III/Tergugat-III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

2. Penilaian terhadap fakta hukum dan bukti yuridis dari Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* tidak sama sekali memeriksa dan mempertimbangkan keabsahan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis dari Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat maupun Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat jelas-jelas mengetahui secara benar dan merasa benar bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tidak mempunyai hak atas apapun atas tanah yang terletak di Jl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Sari Kelurahan Sukadamai Kecamatan Medan Baru, sekarang disebut Medan Polonia, yang kini diduduki Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I ;

Bahwa dalam rangka mempertahankan hak atas tanah sengketa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan “Perbuatan Melawan Hukum ” di Pengadilan Negeri Medandengan perkara Nomor 137/Pdt.G/2013/PN-Mdn sekaligus mempertahankan kebenaran yang paling luhur yang ada padanya ;

Bahwa jika akhirnya *Judex Facti* berpendapat bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah Palsu sebagaimana ditunjukkan dalam putusan Pidana Nomor 87/Pid.B/1999/PN-Mdn, maka secara logis harus pula dinyatakan bahwa harus ada Grant Sultan yang asli sebagai bandingannya, maka untuk memperoleh kepastian ini, sepatutnya *Judex Facti* perlu mempertanyakan asli grant sultan tersebut pada sidang Pertama terdahulu;

Bahwa jika Hak Guna Bangunan Nomor 1 Thn. 1990 yang disuguhkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah alas haknya untuk menguasai lahan terpekerja, *Judex Facti* seharusnya mengarahkan pemeriksaan akan alasan-alasan dan bukti dari Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I apakah alas hak tersebut benar adanya untuk membandingkan alas hak mana yang benar-benar terbukti keabsahannya diantara pihak-pihak yang berperkara;

Bahwa dari keseluruhan pertimbangan *Judex Facti* tidak ditemukan adanya dipertimbangkan terkait dengan alas hak yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, oleh karenanya, pertimbangan yang demikian itu harus dianggap tidak cukup dan harus dibatalkan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 4434 K/SIP/1986 yang menyatakan:

“Mengabulkan tanpa disertai pertimbangan yang seksama alat bukti lawan yang diajukan nyatanya putusan tidak cukup pertimbangan”.

Bahwa jika benar-benar ditelusuri dengan seksama dengan mengedepankan ketentuan yang termaktub dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4434 K/SIP/1986, dapat dipastikan akan ditemukan fakta yang sebenarnya mengenai hak kepemilikan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I yang bertentangan dengan bukti yang sah atas tanah terpekerja, maka oleh karena tidak diperiksanya keabsahan bukti kepemilikan dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* dianggap tidak mengayomi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4434 K/SIP/1986 tersebut di atas, sehingga bertentangan dengan penerapan hukum yang berlaku :

Halaman 41 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4434 menegaskan :

“Mengabulkan tanpa disertai pertimbangan yang seksama alat bukti lawanb yang diajukan nyatanya putusan tidak cukup pertimbangan” ;

Bahwa fakta-fakta lain yang terungkap di persidangan, baik berdasarkan alat bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I telah diurai pada Memori Banding dari Pembanding/Penggugat terdahulu, yang intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Dirjen memberikan Hak Pengelolaan (HPL) kepada Pangkowi I TNI AU Medan atas lahan Agraria seluas 1.379.659,50 M<sup>2</sup> untuk dijadikan perluasan Pangkalan Udara Tentara Nasional Angkatan Udara (TNI-AU) sebagaimana disebut dalam Surat Dirjen Agraria Nomor 1/ HPL/DA/70 tanggal 3 Pebruari 1970. Hak Pengelolaan tersebut diberikan dengan catatan bahwa penerima hak harus memberi ganti rugi kepada pihak-pihak yang mempunyai atau dapat membuktikan mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut, tetapi para pihak-pihak yang berhak ternyata tidak mendapat hak ganti rugi sebagaimana syarat dan ketentuan dalam surat Dirjen tersebut di atas (hasil pemeriksaan Deputi Pengawasan BPN Kanwil Prop. Sumatera Utara) ;
2. Bahwa pada tahun 1982 terbit SK Dirjen Agraria Nomor 150/DJA/82 tanggal 8 September 1982 tentang pembatalan tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pangkowilu I Medan yang isinya :
  - a. Mencabut/membatalkan Hak Pengelolaan (HPL) tanah seluas 1.379.659,50 M<sup>2</sup> yang diperoleh Pangkowilu I Medan berdasarkan SK Dirjen Agraria Nomor 1/HPL/DA/70 tanggal 3 Pebruari 1970;
  - b. Memerintahkan Kepala Kantor Agraria Kodya Medan untuk melakukan pencoretan/penyesuaian dalam Buku Tanah atas pemberian HPL termaksud, kemudian mencatatnya sebagai tanah yang dikuasasi Negara ;
  - c. Mempersilahkan Pangkowilu I Medan untuk mengajukan permohonan Hak Pakai, dengan syarat :
    - Tanah yang diberikan harus bebas dari adanya hak-hak pihak ketiga yang ada di atasnya; dan
    - Bagian tanah yang terdapat hak-hak pihak ketiga dan secara objektif tidak diperlukan sebagai wilayah Pangkalan Angkatan Udara, akan dikeluarkan dari pemberian hak pakai.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tahun 1988 terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 194/Polonia tanggal 13 April 1989 atas nama YASAU tanpa batas waktu (hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 41 (2a) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria);

4. Bahwa kemudian pada tahun 1990, YASAU menjual tanah adat tersebut kepada PT. Taman Malibu Indah seharga Rp5.628.000.000,- ;

Bahwa karena sudah dapat dipastikan bahwa Hak Pengelolaan (HPL) Nomor: 1/HPL/DA/70 tanggal 3 Pebruari 1970 telah dibatalkan dengan Surat Keputusan Dirjen Agraria Nomor: 150/DJA/82 tanggal 8 September 1982, maka secara inklusif, seluruh turunan Surat Nomor: 1/HPL/DA/70 tersebut termasuk Hak Guna Bangunan Nomor: 1 Tahun 1990 yang miliki oleh Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I, sudah dibatalkan karena HPL tersebut telah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

Bahwa dengan tidak sependapatnya Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat dengan pertimbangan *Judex Facti* dan menyatakan bahwa fakta-fakta hukum tersebut dapat dibuktikan kebenarannya, telah terbantakan sebagaimana di sebut di atas, sebarengan dengan itu, dapat dimohonkan kepada Mahkamah Agung RI dapat m embatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 107/Pdt/2015/PT-MDN tanggal 26 Mei 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 137/Pdt.G/2013/PN-Mdn tanggal 23 September 2014 serta mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan : Menyatakan Para Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, II, III dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III dan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.1/MBU/154 tahun 1990 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa putusan *Judex Facti* di atas dianggap telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana maksud Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

Bahwa oleh karena telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, kiranya pula Mahkamah Agung RI memutuskan

Halaman 43 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016





perkara *a quo* dalam amar dengan putusannya : “Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III dan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 648.1/MBU/154 tahun 1990 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat” ;

**B. *Judex Facti*** tidak memeriksa dengan cermat dan setengah-setengah memeriksa pendapat saksi-saksi dalam perkara *a quo*;

Bahwa di dalam Memori Banding Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat secara *de jure* telah memastikan kebenaran Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang diperoleh Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat secara sah dari DATUK M.CHEER sebagai pemilik tanah sengketa seluas ± 35 ha (hektar are) yang terletak di Kampung Baru atau setempat dikenal dengan nama Kelurahan Sukadamai Kota Medan ;

Bahwa andai kata *Judex Facti* mementingkan kebenaran fakta-fakta maupun yuridisnya atau setidaknya mematuhi kaidah yang tersirat di dalam 178 ayat (2) HIR *juncto* Pasal 189 ayat (2) RBG *juncto* Pasal 50 RV , dipastikan bahwa alas hak atas tanah terperkara (Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935) adalah merupakan hak milik dari Datuk Muhammad Chher (Dt. M. Cheer) yang diperoleh Dt. M. Cheer dari Kesultanan Deli pada tanggal 18 Desember 1989;

Bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah sah karena Grant tersebut mempunyai gambar situasi dan batas-batasnya, sebagaimana tersebut pada surat TOPOGRAFI KODAM I/BB tertanggal 1 Desember 1998 ;

Bahwa menguatkan bukti ini, Saksi Syamsul Anwar (Halaman 75 Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama) menyatakan bahwa Grant Sultan termasuk hak milik (*vide* Pasal 20 UUPA) yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunya orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, Grant Sultan terjemahan bahasa Inggris yaitu “keterangan” dan selanjutnya Grant Sultan merupakan hak milik privat yang dapat disamakan dengan ketentuan yang dimaksud pada Pasal 20 UUPA;

Bahwa jika pun Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tidak bernomor dan tanggal penerbitan sekalian dengan batas-batasnya, bukan berarti Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah tidak sah ataupun dapat disebut Palsu, sebab tidak sahnya suatu akta bukan berarti akta tersebut tidak ada. Maka keterangan Saksi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli Syamsul Anwar dapat menyingkirkan pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu ;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* juga terasa dangkal, ketika Syamsul Anwar menyatakan bahwa grant sultan yang tidak bernomor maupun tidak mempunyai batas-batasnya adalah tidak sah, bukan berarti Grant Sultan yang dimaksud adalah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 dan Saksi Ahli Syamsul Anwar juga tidak mempunyai kapasitas atau wewenang tertentu untuk menyatakan suatu akta tersebut adalah tidak sah;

Bahwa dengan sendirinya, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukumnya (halaman 103) menyatakan tidak sah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang dimiliki Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat berdasarkan keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar adalah telah bertentangan dengan hukum pembuktian yang mana seharusnya pendapat Saksi Ahli Syamsul Anwar tersebut tidak dikutip secara sebagian-sebagian saja;

Bahwa keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar dimaksud, kami kutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Syamsul Anwar yaitu saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat menerangkan bahwa Grant Sultan yang tidak ada nomornya dan tidak ada batas-batas tanah dan lokasi maka surat tersebut tidak sah dan grant sultan tidak mungkin *overlap* dengan *konsesi*”;

Bahwa terdapat syarat materiil yang harus dipenuhi di dalam Hukum Pembuktian, berkenaan dengan dilarang atau tidak boleh dimasukkan sebagai keterangan saksi. Syarat atau larangan itu diatur dalam Pasal 171 ayat (2) HIR, Pasal 308 ayat (2) RBG, dan Pasal 1907 ayat (2) KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan :

“Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus yang diperoleh dari jalan pikiran saksi, bukanlah kesaksian” :

Bahwa pernyataan saksi Ahli Syamsul Anwar yang menyatakan bahwa Akta Grant Sultan yang tidak bernomor ataupun tidak ada batas-batasnya dapat disebut tidak sah karena hanya berupa kesimpulan dari Saksi Ahli itu sendiri, yang menurut hukum telah melanggar ketentuan hukum pembuktian;

Bahwa keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar tentang sah tidaknya suatu Akta, sudah menyakut pembuktian materiil dan sudah merupakan keterangan yang bersifat “kesimpulan” karena mengarah kepada pendapat dan penilaian yang bersifat subjektif ;

Halaman 45 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



Bahwa kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*) ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) ;

Bahwa selain itu, Pasal 172 HIR, Pasal 108 KUHPerdatajuga menegaskan bahwa yang berhak dan berwenang mengambil kesimpulan dari keterangan saksi adalah Hakim berdasarkan keterangan saksi yang ahli dan patut dibidang itu. Kesimpulan terhadap peristiwa tersebut diberikan saksi terhadap sebuah peristiwa bersifat materiil oleh karena keahlian yang dimilikinya, sementara menurut kajian nilai pembuktiannya, Saksi Ahli Syamsul Anwar bukanlah ahli menilai sebuah Akta Grant Sultan apalagi menilai bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah tidak sah ;

Bahwa oleh karena itu, pertimbangan *Judex Facti* yang mengutip pendapat Saksi Ahli Syamsul Anwar sebagai pertimbangan hukumnya untuk menjatuhkan putusannya, merupakan kekeliruan dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, karena saksi Ahli Syamsul Anwar tidak berkualitas menyatakan bahwa Grant Sultan yang tidak bernomor ataupun tidak mempunyai batas-batas tanah adalah tidak sah, sebab menurut hukum, keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar yang sedemikian itu merupakan keterangan yang bersifat umum dan tidak tepat menyentuh nilai materil nya, maka patut dan beralasan kiranya keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar yang menyatakan sah atau tidaknya Grant Sultan harus disingkirkan atau tidak dipertimbangkan;

Bahwa jika Saksi Ahli Syamsul Anwar memberikan keterangan oleh karena pengalamannya selama 11 tahun sebagai staf di Kantor Pertanahan Nasional R.I, adalah keterangan bersifat umum yang hanya berpatokan pada pengalaman semata;

Bahwa keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar yang tidak dipertimbangkan *Judex Facti* yang dalam kedudukan ini sangat menguntungkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, terekam dalam Berita Acara Persidangan (putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, hal 76), kami urai sebagai berikut :

“Bahwa Grant Sultan yang berada di wilayah polonia Medan disebut dengan Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tercatat atas nama Tengku Otteman dan telah diserahkan kepada Dt. M. Cheer sesuai dengan sejarah pertanahan bandaha Polonia Estate dan di atas Grant Polonia tidak mungkin terbit Grant Sultan dan Grant Sultan umunmnya diberikan



kepada penduduk pribumi, sedangkan konsesi banyak diberikan kepada pengusaha-pengusaha dari luar negeri” ;

“Kalau grant sultan dikeluarkan oleh Sultan pada saat Sultan masih ada dan yang menerbitkan adalah datuk”;

“Bahwa Grant Sultan ada di Deli di wilayah Kesultanan Deli Serdang dan Langkat”;

Bahwa pernyataan/keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar ini berkaitan erat dengan bukti P-5 yang menyatakan :

“Bahwa GS/1935 diperoleh Dt. M. Cheer melalui penjualan tanah yang dilakukan oleh Tengku Otteman kepada Dt. M. Cheer berdasarkan Akta Peralihan Hak yang terdaftar di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Deli Tua Nomor 20 GS NR.1/HT/1950 tanggal 16 April 1950 dengan harga Rp40.426,- ;

Bahwa keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar bertalian dengan bukti P-5 dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah fakta hukum yang benar dan sebenarnya serta secara *de Jure* adalah merupakan bukti yang tidak terbantahkan, dimana menurut hukumnya harus dipertimbangkan *Judex Facti*, sehingga kehendak daripada Yurisprudensi MA RI, Nomor 2461/Pdt/1984 tidak dilalaikan dalam pertimbangan *Judex Facti*, yang pada dasarnya menyatakan :

“Putusan yang tidak cukup dipertimbangkan karena hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan harus dibatalkan ;

Demikian pula diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung MA RI Nomor 672 K/Sip/1972 menyatakan :

“Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*Onvoldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai pembuktian”

Bahwa dengan memilah-milah keterangan Saksi di atas, terlihat dengan jelas adanya ketidakadilan yang diberikan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tinggi dalam memberikan pertimbangan hukum dan putusannya dalam perkara *a quo*, sehingga sudah melanggar irah-irah dari sebuah putusan dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku (hukum pembuktian) Yurisprudensi Nomor 2461 K/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung MA RI Nomor 672 K/Sip/1972, sekaligus telah melanggar hak asasi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, berkenaan dengan itu, patut kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan putusan *Judex Facti* secara keseluruhan dan selanjutnya mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa demikian juga dalam Kontra Memori Banding dari Termohon Kasasi-I/Terbanding-I/Tergugat-I yang isinya adalah membenaran semata dan sangat menyesatkan serta mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya ;

Bahwa jika ditelusuri dengan cermat berdasarkan nilai kejujuran, dapat dipastikan bahwa lahirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 adalah berdasarkan HPL Nomor: 01/ HPL/DA/70 yang telah dibatalkan dengan SK Nomor: 150/DJA/82 ;

Bahwa mengungkap fakta ini, Pasal 12 PMNA Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah menyatakan, hanya memberikan kewenangan kepada Mendagri untuk pengelolaan atas suatu bidang tanah, namun sebelumnya itu, Pangkowilu I mendapatkan HPL atas tanah melalui Surat Keputusan Mendagri Nomor 1/HPL/1970 tanggal 3 Februari 1970, dimana dalam satu diktum dalam surat tersebut menyatakan dengan tegas:

“Bahwa Peralihan Hak Pengelolaan yang diberikan dengan surat keputusan ini tidak boleh dialihkan kepada pihak lain dalam bentuk apapun, kecuali dengan izin Menteri Dalam Negeri/Dirjen Agraria”;

Bahwa seharusnya Surat Keputusan tersebut dapat dicabut bila salah satu syarat atau ketentuan dalam surat keputusan ini tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, dan jika demikian dapat dikatakan bahwa Surat Keputusan Pangkowilu I tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga dapat menjadi batal demi hukum;

Bahwa jika demikian adanya, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Terbanding I/Terbanding I/Tergugat I adalah juga tidak sah, karena penguasaan yang ada pada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I atas tanah terperkara berdasarkan ketentuan hukum yang menyimpang dan tidak sah, maka benar jika Mahkamah Agung RI menyatakan dalam pertimbangannya bahwa hal tersebut dapat dibatalkan demi hukum ;

Bahwa oleh karena fakta-fakta hukum di atas yang menyimpulkan bahwa adanya pertimbangan *Judex Facti* yang tidak cermat memberikan pertimbangan hukum, adalah tidak cukup dan dapat dibatalkan;

**C.** Bahwa pendapat saksi ahli berdiri sendiri dan tidak bersesuaian dengan alat bukti lainnya;

Bahwa mengikuti pernyataan Saksi Ahli Syamsul Anwar di atas, M. Yayah Harahap, S.H., (Hukum Acara Perdata, cetakan Kedua, Juni 2005, terbitan Sinar Grafika, Jakarta) memberikan pendapat sebagai berikut:

Halaman 48 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

Meskipun undang-undang memberi kebebasan kepada Hakim untuk mengikuti pendapat ahli, dari segi hukum pembuktian, pendapat ahli:

- Tidak dapat berdiri sendiri sebagai alat bukti;
- Tempat dan kedudukannya, hanya berfungsi menambah atau memperkuat atau memperjelas permasalahan perkara;

Itulah pendapat ahli bukan alat bukti oleh karena itu, pada dirinya tidak pernah terpenuhi batas minimal pembuktian. Apabila sama sekali tidak ada pendapat ahli, tidak dapat dibenarkan mempergunakannya sebagai alat bukti tunggal, meskipun hakim meyakini kebenaran pendapat itu.

Apabila yang demikian dibenarkan, berarti hakim telah menjadikannya sebagai alat bukti yang sempurna, mengikat, atau menentukan dan tindakan itu sekaligus mencampakkan alat bukti yang sebut dalam Pasal 1866 KUHPerdara, Pasal 146 HIR, dan menggantinya karena bertentangan dengan ketertiban umum (*Public Order*). Bahkan hal seperti itu hakim dianggap sudah terlampau jauh mengambil kedudukan kewenangan legislatif;

Bahwa pendapat M. Yahya Harahap tersebut adalah benar adanya, sebab Pasal 1866 dan Pasal 146 HIR telah menghendaki demikian, artinya, Pendapat Saksi Ahli yang umum tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna, kecuali bersifat khusus;

Bahwa Pasal 1906 juga dengan tegas menyatakan :

“Tiap kesaksian harus disertai keterangan tentang bagaimana saksi mengetahui kesaksiannya. Pendapat maupun dugaan khusus, yang diperoleh dengan memakai pikiran, bukanlah merupakan suatu kesaksian” ;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar yang dijadikan *Judex Facti* sebagai pertimbangan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Syamsul Anwar yaitu saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat menerangkan bahwa Grant Sultan yang tidak ada nomornya dan tidak ada batas-batas tanah dan lokasi maka tidak sah”,

Bahwa ketidak sesuaian antara keterangan saksi Ahli dengan alat bukti lainnya adalah sebagai berikut :

1. Berbeda “tidak sah” dengan “palsu” ;
2. Bukti hasil Pemeriksaan Laboratorium Forensik yang tidak diperiksa *Judex Facti*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di dalam Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Nomor LAB 1627DTF/IX/2001 (bukti P.18) telah menyatakan bahwa Keabsahan atau kewajaran dokumen tidak dapat ditentukan oleh karena usia tinta dan usia kertas, sehingga hasil pemeriksaan Lab. Forensik tersebut tidak dapat mengidentifikasi Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tersebut secara wajar;

(Ini mengartikan bahwa surat Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tersebut adalah tidak palsu);

3. Berbeda kedudukan Grant Sultan dengan Hak Guna Usaha yang dimiliki Turut Terbanding I/Terbanding I/Tergugat I (ic. PT. Taman Malibu Indah);

**D. *Judex Facti*** tidak mempertimbangkan sejarah kepemilikan Hak Guna Bangunan yang dimiliki Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Tergugat I (ic. Taman Malibu Indah);

Bahwa menurut keterangan Saksi M.T. Aritonang di dalam putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama (halaman 77) berturut-turut menyatakan :

- Bahwa saksi tahu awalnya Hak Pengelolaan (HPL) diberikan kepada Pangkalan Komando Angkatan Udara (KODAU) dan yang memberi untuk pengelolaan tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional Pusat dan Hak Pengelolaan tersebut diberikan tahun 1970 ;
- Bahwa hak Pengelolaan tidak bisa didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Medan, karena beberapa syarat yang tidak terpenuhi oleh si Penerima Surat dan setelah itu hak pengelolaan batal, setelah batal maka diberikan kepada PT. Surya Dirgantara Hak Pakai oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat kemudian karena tidak terdaftar maka diberikan kepada Institusi yaitu PT. Adi Upaya yaitu hak pakai, setelah diberikan hak pakai, selanjutnya kepada PT. Malibu Indah diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) ;

Bahwa demikian pula keterangan Saksi Ahli Syamsul Anwar yang terdapat pada halaman 76 putusan *Judex Facti* tingkat Pertama, yang menyatakan :

- Bahwa Grant Sultan yang berada di wilayah Polonia Medan disebut Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tercatat atas nama Tengku Otteman dan telah diserahkan kepada Dt. M. Cheer, sesuai dengan sejarah pertanahan di Bandara Polonia Estate..."

Halaman 50 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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

Bahwa dari keterangan saksi-saksi di atas, baik Saksi Ahli Syamsul Anwar maupun Saksi M.T.Aritonang, S.H. dapat ditarik ke sejarah sebenarnya, dapat diperoleh keterangan yang sebenarnya, sebagai berikut:

- Bahwa benar Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah benar milik Tengku Otteman yang telah diserahkan kepada Dt. M. Cheer dengan riwayat :
  - Bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah alas hak atas tanah seluas 35 ha terletak di Kampung Baru (sekarang dikenal dengan Kelurahan Sukadamai) yang diberikan kepada Tengku Otteman gelar Perkasa Alam Sultan Negeri dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara berbatasan dengan..... Tanah Avros;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan..... Sungai Deli dan Tanah T. Achmad;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan.... Pangkalan Mansyur;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan..... Poloniaway;
  - bahwa Tengku Ottemen kemudian mengalihkan haknya (menjual) tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 kepada DT. M. Cheer melalui Akta Peralihan Hak yang terdaftar di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Deli Tua Nomor: 20 GS.Nr. 1/HT/1950 tanggal 16 April 1950 dengan harga f 40,426;
  - Bahwa Dt. M. Cheer sebagai pemilik tanah GS 1/1935, memiliki keturunan yang berhak sebagaimana ditetapkan berdasarkan Fatwa Waris Nomor 1 013/1990, masing-masing : 1. Dt. Zainal; 2. Dt. Maheran; 3. Hanif; 4. Dt. Samsir; 5. Dt. Adilisyah; 6. Dt. Usman; 7. Wan Asbah; 8. Wan R. Aini; 9. WAN Syamsiah; 10. Wan Itom; 11. Wan Rajemah; 12. Wan Besaroh; 13. Wan Itan ;
  - Bahwa Tanah yang berada di sekitar polonia adalah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935, yang ditandai dengan :
    - Hasil pemeriksaan Deputi Bidang Pengawasan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Nomor 38/ND/DV/W1/91 tanggal 26 Februari 1991 menyimpulkan: "Keberadaan atau eksistensi tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tercatat atas nama Tengku Otteman dan telah diserahkan kepada Dt. M. Cheer, dan terdapat di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Deli Tua Tahun 1950;
    - Analisa dan kesimpulan Laporan Deputi Bidang Pengawasan BPN. Nomor. 11/DV/LHP/K/WI/91 tanggal 22 Januari 1989 yang menyimpulkan : "Secara Juridis Formal diakui adanya tanah ahli waris Dt. M. Cheer seluas 35 Ha yang terletak di Jalan Karangsari, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan. Dan ternyata sebagian dari

Halaman 51 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah Hak Pakai Nomor 194/Polonia atas nama YASAU” ;

- Kesimpulan Laporan Khusus Inspektur Bakorstanas DPB.KDH Tk.I Sumatera Utara Nomor 1/Lapsus/Irstanas/X/1989 tanggal 6 Oktober 1989 yang intinya menyatakan: “Bahwa tanah yang dimaksud dalam Hak Pakai yang diberikan kepada YASAU berdasarkan SK Mendagri c/q Dirjen Agraria (Sarwata, SH.) Nomor 78/HP/DA87 tanggal 25 Agustus 1987, bukan berada di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, tetapi di atas tanah adat (Grant Sultan tahun 1935)” ;
- Kesimpulan hasil penelitian BANAS II POLDAGRI tanggal 22 Februari 1990, ditandatangani Sofian Harahap, S.H., yang menyimpulkan: “Surat Grant Sultan Nomor 1 adalah benar tentang hak atas tanah adat warisan dari Sultan Deli yang diakui sebagai tanah adat” ;
- Laporan Penelitian Hasil Penelitian Tim Asistensi Hukum Ketua DPA (Dewan Pertimbangan Agung) Nomor 13/TAH/DPA/1998 tanggal 18 Maret 1998 menyimpulkan; “Tanah HGB Nomor 1/1990 yang berasal dari tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 terletak di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan” ;
- Surat Pernyataan Sultan Deli Azmy Perkasa Alam Al-Haj (anak/ahli waris Tengku Otteman) tanggal 18 Desember 1989 yang menyatakan: “bahwa tanah yang diduduki PT. Taman Malibu Indah tersebut adalah bekas tanah adat” ;
- Surat Keterangan Ketua YASAU (Letkol PNB. Sjaefullah) tanggal 16 Juli 1988 menerangkan: “Bahwa tanah yang dikuasai oleh YASAU tersebut adalah tanah bekas tanah adat (Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935)” ;
- Bahwa Hak Pengelolaan yang terbit pada tahun 1970 yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional kepada Komando Angkatan Udara (KODAU) selanjutnya dibatalkan karena beberapa syarat tidak terpenuhi ;
- Bahwa selanjutnya Badan Pertanahan Nasional memberikan Hak Pakai kepada PT. Surya Dirgantara, kemudian karena tidak terdaftar, selanjutnya diberikan lagi kepada PT. Adi Upaya ;
- Proses Pengalihan tanah hak pengelolaan (sebagian tanah eks tanah adat GS 1/1935) yang diduduki Pangkowilu I Medan, telah melanggar seluruh syarat-syarat yang ditetapkan oleh SK. Dirjen. Agraria Nomor 1/HPL/70;

Halaman 52 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proses pemberian uang ganti rugi kepada pemilik tanah Grant Sultan Nomor 1/1935 yang bersifat intimidatif dan manipulatif, melanggar seluruh ketentuan tentang pemberian HPL kepada Pangkowlu I Medan ;
- Bahwa akhirnya, PT. Adi Upaya memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Taman Malibu Indah, pada tahun 1990 ;
- Dirjen Agraria (Sarwata,SH.) melalui SK Nomor 78/HP/DA/87 tanggal 25 Agustus 1987 yang isinya menyatakan :
  - a. Membatalkan SK Nomor 217/HP/DA/76 tentang pemberian tanah Hak Pakai kepada PT. Surya Dirgantara (yang telah dibatalkan oleh SK Nomor 150/DJA/82) ;
  - b. Memberikan tanah GS Nomor 1/1935 dengan hak Pakai seluas 201.000 m<sup>2</sup> kepada YAYASAN TNI-AU "ADI UPAYA" (YASAU) yang terletak di Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia (d/h Medan Baru) Kotamadya Medan ;
  - c. Mempertimbangkan bahwa tanah yang dimohonkan dan diberikan kepada YASAU tersebut adalah tanah negara bekas perkebunan Polonia Estate Blad C Nomor 4, 5, 6, yang merupakan dasar penerbitan HGB Nomor 1 Tahun 1990 atas nama PT. T.M.I. ;
- Terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 194/Polonia tanggal 13 April atas nama YASAU tanpa batas waktu (bertentangan dengan Pasal 41 ayat (2a) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria);
- YASAU menjual tanah adat (GS 1/1935) dengan Hak Pakai Nomor. 194/Polonia (d/h Medan Baru) Kotamadya Medan kepada PT. Taman Malibu Indah dengan Akte Nomor 396/PH/MB/1990 tanggal 6 Juli 1990 seharga Rp5.628.000.000,- (lima miliar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) ;

Bahwa menguatkan dalil ini, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, telah menyerahkan bukti P-5 (Surat Keterangan dari Sultan Deli tertanggal 18 Desember 1989) yang menerangkan: Tanah GS 1/1935 diperoleh oleh Dt. M. Cheer melalui penjualan tanah yang dilakukan oleh Tengku Otteman kepada Dt. M. Cheer berdasarkan akta peralihan hak yang terdaftar di kantor Asisten Wedana Kecamatan Deli Tua Nomor: 20 GS Nr. 1/HT/1950 tanggal 16 April 1950 dengan harga Rp40.426,- ;

Bahwa hal di atas telah dibuktikan berdasarkan keterangan Saksi M.T. Aritonang, S.H. yang menerangkan :

"Bahwa hal Pengelolaan tidak bisa didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Medan, karena beberapa syarat yang tidak terpenuhi oleh si

Halaman 53 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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 53





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima Surat dan setelah itu hak pengelolaan batal, setelah batal maka diberikan kepada PT. Surya Dirgantara hak pakai oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat kemudian karena tidak terdaftar maka diberikan kepada Institusi yaitu PT. Adi Upaya yaitu hak pakai, setelah diberikan hak pakai, selanjutnya kepada PT. Malibu Indah diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) ;

Bahwa di dalam pertimbangan *Judex Facti*, ternyata bukti-bukti di atas, baik keterangan saksi-saksi maupun alat bukti surat, nyatanya tidak dipertimbangan secara rinci dan jelas oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tinggi, sehingga mengaburkan kebenaran fakta dan bukti yuridis dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka demi hukum, kiranya Putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan demi hukum serta dimohonkan agar Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan Putusan *Judex Facti* dan selanjutnya memberikan pertimbangannya sendiri terhadap dengan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa menguatkan permohonan ini, adalah bersandar pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 672 K/Sip/1972 yang menyatakan : “Putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai pembuktian “ ;

E. *Judex Facti* seharusnya tidak mempedomani putusan pidana Nomor: 87/PID.B/1999/PN.MDN.

Bahwa alasan-alasan yang dikemukakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada Memori Bandingnya terdahulu, cukup benar dan beralasan hukum ;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, sebab *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan yang sangat fatal yakni mengambil pertimbangan hukum dalam perkara Pidana yang telah menyatakan bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu, sayogianya *Judex Facti* harus memeriksa dan meneliti dengan cermat kebenaran materil yang ada pada Putusan Pidana Nomor 87/Pid.B/1999/Pn-Mdn yang sarat dengan kontroversial, ketidak jujur dan telah melanggar ketentuan sebagaimana digariskan dalam Hukum Pembuktian yang seharusnya;

Bahwa jika dinyatakan Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 Palsu, maka pengertiannya adalah terdapat Grant Sultan yang asli sebagai pembanding Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang palsu tersebut, hal ini dapat dipastikan

Halaman 54 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tertera di dalam Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Nomor LAB 1627DTF/IX/2001 (bukti P.18) yang menyatakan bahwa Keabsahan atau kewajaran dokumen tidak dapat ditentukan oleh karena usia tinta dan usia kertas, sehingga hasil pemeriksaan Lab. Forensik tersebut tidak dapat mengidentifikasi Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tersebut secara wajar, namun bukan serta merta di klaim bahwa surat Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 adalah palsu ;

Bahwa kalau ditelisik secara jernih putusan-putusan *Judex Facti* dalam perkara ini terutama dalam perkara pidana, ternyata persoalan pasti dapat disimpulkan bahwa perkara ini adalah merupakan perkara Perdata murni tanpa ada aspek pidana di dalamnya, dimana putusan Pidana Nomor 87/Pid.B/1999/PN-MDn tersebut dikategorikan sebagai putusan yang menjadi musibah untuk para Terpidana (Ahli Waris Dt. M. Cheer) dan mengandung kriminalisasi terhadap keadilan dan cacat hukum, maka putusan pidana tersebut harus dianggap sebagai putusan yang tidak mengikat terhadap hak kepemilikan dan hak perdata Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat terhadap tanah sengketa, sehingga sangat keliiru apabila putusan perkara Pidana dimaksud dijadikan pertimbangan utama untuk menolak gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ;

Bahwa dari fakta-fakta hukum juga ada kontras adanya perbedaan diantara perkara pidana dan perdata dimana di dalam hukum acara pidana, terdapat perpaduan antara penetapan peristiwa dan penemuan hukum, sedangkan di dalam hukum acara perdata ada pemisahan. Para pihak hanya membuktikan "peristiwa" yang dipersengketakan saja, sedangkan soal "hukumnya" adalah menjadi tugas hakim, sesuai dengan azas *Ius Curia Novit* (hakim dianggap akan hukumnya);

Bahwa di dalam segi pembuktian pada hukum acara pidana masalah beban pembuktian ( *the burden of proof* ) tidak sepenting dan seserius dalam Hukum Acara Perdata, sebab pembuktian di dalam Hukum Acara Perdata diserahkan kepada pihak yang berperkara dengan mengedepankan prinsip kepastian hukum ;

Bahwa pembuktian dalam arti yuridis di atas tidak menuju kepada kebenaran mutlak, hal tersebut ada kemungkinan bahwa pengakuan, kesaksian, atau surat-surat itu tidak benar atau dipalsukan, maka dalam hal ini perlu dikaji secara cermat bila apakah kebenarannya ada terdapat pada bukti lawan. Oleh sebab itu, prinsip demikian tersebutlah yang dikehendaki di dalam perkara ini, karena jika *Judex Facti* beranggapan bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935

Halaman 55 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah palsu, maka Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi harus dapat membuktikan bahwa ada Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 yang asli, yang dipergunakan sebagai pembanding yang palsu;

Bahwa atas dasar fakta demikian, dipastikan menurut hukum bahwa selain Putusan Pidana yang tidak mutlak mempengaruhi perkara Perdata juga adanya kekeliruan hukum yang sangat kontroversi pada putusan Pidana Nomor 87/Pid.B/1999/PN-Mdn tersebut, sehingga pertimbangan putusan Pidana dimaksud tidak dapat dijadikan dasar untuk menguatkan dalil-dalil bantahan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, namun lebih tepat menurut hukum, *Judex Facti* memeriksa kebenaran materiil yang ada dalam gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat secara utuk dan menyeluruh serta memeriksa kebenaran bukti-buktidan fakta yuridis atas kepemilikan tanah sengketa dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I;

F. *Judex Facti* tidak berlaku adil dalam memeriksa dan memberikan pertimbangan serta putusan terhadap perkara *a quo*;

Bahwa dengan tidak mengkoreksi dan mengkurui kewenangan yang ada pada *Judex Facti*, kami berpendapat bahwa ketidakadilan dalam perkara *a quo* nampak tercermin dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan sarat dengan keberpihakan ;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya (halaman 94) *Judex Facti* Pengadilan Tinggi menyatakan :

“Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tersebut diatas pada pokoknya dengan tegas menyangkal/membantah kebenaran Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut sekaligus membenarkan pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 September 2014 Nomor 137/Pdt.G/2014/PN-Mdn yang dimohonkan banding, oleh karena itu Kontra Memori Banding tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Bahwa pertimbangan hukum yang demikian adalah tidak cukup dan sangat dangkal, hal mana terhadap bantahan apa saja dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II telah dapat dibuktikan ;

Bahwa yang dapat membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan adalah dari pertimbangan Pengadilan Tinggi itu sendiri, rangkaian

Halaman 56 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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 56



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peristiwa, alat bukti dan keterangan saksi, sebagaimana dii syarat-syarat perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang sedemikian itu, selain melanggar perundang-undangan juga tidak menciptakan keadilan yang sesungguhnya khususnya bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan masyarakat pencari keadilan pada umumnya;

Bahwa jika demikian, putusan *Judex Facti* secara nyata telah bertentangan dengan Pasal 2 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang menyatakan:

“Peradilan dilakukan Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

Bahwa secara normatif, pengadilan adalah tempat untuk mendapatkan keadilan. Hal itu tersandung dari namanya “Pengadilan” dan dari irah-irah putusan Hakim yang menjadi gawangnya. Menurut irah-irah itu, dalam menyelesaikan perkara Hakim tidak bekerja “demi hukum” atau “demi undang-undang”, melainkan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ;

Bahwa Frase “Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menjadi simbol bahwa Hakim bekerja mewakili Tuhan Yang Maha Esa. Frase itu juga menjadi jaminan bahwa Hakim dalam menyelesaikan perkara akan bekerja secara jujur, bersih, dan adil karena ia mengatas-namakan Tuhan;

Bahwa kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/peraturannya. *Fiat justitia et pereat mundus* , meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan (*Lucius Calpurnius Piso Caesoninus, 43 SM*);

Bahwa irah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mengandung arti bahwa kewajiban menegakkan hukum, kebenaran dan keadilan itu wajib dipertanggung-jawabkan secara *horizontal* kepada semua manusia, dan secara *vertikal* dipertanggung-jawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa ;

Bahwa menyandari pendapat-pendapat hukum di atas, Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat juga sependapat akan hal tersebut, dimana dari seluruh pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* , Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat menemukan adanya ketidakadilan dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* , ditandai dengan tidak digalinya kebenaran akan alat bukti dari yang dimiliki Termohon Kasasi I/ Terbanding I/ Tergugat I ;

Bahwa jika dicermati dengan seksama, seluruh alasan-alasan yang dijadikan dasar oleh Termohon Banding I/ Terbanding I/ Tergugat I guna

Halaman 57 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantah gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat maupun membenarkan dalil-dalil-nya sendiri adalah berdasarkan pada putusan Pengadilan sebelumnya, seperti putusan PTUN, Perdata maupun Pidana ;

Bahwa akhirnya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi terkesan tidak perlu repot-repot menggali kebenaran dari apa yang sesungguhnya terjadi dalam perkara *a quo*, melainkan hanya bersandar pada argumen-argumen Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat berikut alasan-alasan hukumnya yang di dalam Memori Kasasi ini telah dapat dibuktikan adanya keraguan terhadap hak kepemilikan atas HGB dari PT. Taman Malibu Indah, maka sesungguhnya bahwa putusan-putusan *Judex Facti* yang sedemikian itu pada hakekatnya belum mengandung pertimbangan hukum yang semestinya;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menguraikan berdasarkan fakta-fakta hukum dan yuridis bahwa tanah yang diduduki Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I adalah tidak sah dan dikategorikan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum". Mendukung alasan ini, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menyampaikan alat bukti berupa :

- a. Hasil Pemeriksaan Nomor 38/ND/DV/II tanggal 26 Pebruari 1991 yang menyimpulkan bahwa keberadaan atau eksistensi tanah Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 tercatat atas nama Tengku Otteman dan telah diserahkan kepada Dt. M. Cheer dan terdaftar di Kantor Asisten Wedana Kecamatan Deli Tua pada tahun 1950;
- b. Laporan Khusus Inspektur Bakorstans DPB.KDH Tk. 1 Sumatera Utara Nomor 01/Lapsus/Irstanas/X/198 yang intinya menyatakan bahwa tanah yang dimaksud dalam Hak Pakai yang diberikan kepada Tergugat II berdasarkan SK Tergugat III (Swasta, SH) Nomor 78/HP/DA87 tanggal 25 Agustus 1987, bukan berada di atas tanah yang langsung dikuasai Negara, tetapi di atas tanah adat (Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935);
- c. Hasil Penelitian BANAS II POLDAGRI tanggal 22 Pebruari 1990, yang menerangkan bahwa Surat Grant Sultan Nomor 1 th. 1935 adalah benar tentang hak atas tanah ada warisan dari Sultan Deli yang diakui sebagai tanah Adat ;
- d. Laporan Hasil Penelitian Tim Asistensi Hukum Ketua DPA (Dewan Pertimbangan Agung) Nomor 13/TAH/DPA/1998 yang menerangkan bahwa Tanah HGB Nomor 1/1990 yang berasal dari Tanah Grant Sultan Nomor 1 Th. 1935 terletak di Sukadamai, Kecamatan Medan Baru, Kotamadya Medan;

Halaman 58 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Topografi yang dikeluarkan Komando Daerah Militer I Bukit Barisan tanggal 1 Desember 1998 tentang keterangan Koordinasi Atas Tanah ;

Bahwa seluruh alat bukti di atas adalah sah dikeluarkan oleh Lembaga Negara RI yang berwenang untuk itu, bukan diterbitkan sendiri oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka sepantasnyalah *Judex Facti* menggali kebenaran fakta-fakta hukum dan bukti yuridis berkaitan dengan seluruh alur perkara ini sebagaimana yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan berkenan memeriksa kebenaran pada pihak Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat atas tanah terpekara ;

Bahwa untuk menguatkan alasan-alasan hukum di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menyerahkan alat bukti (P.10) berupa Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Nomor 600.666/04/PKM/2001 tanggal 17 April 2001 yang pada pokoknya menerangkan:

- a. Blad C 4, menunjuk kepada tanah yang berlokasi di Kelurahan Anggrung dan Kelurahan Jati ;
- b. Blac C 5, menunjukkan kepada tanah yang berlokasi di Kelurahan Jati dan Kelurahan Polonia ;
- c. Blad C 6, menunjukkan tanah yang berlokasi di Kelurahan Hamdan dan di Jalan Juanda, Kelurahan Sukadamai ;
- d. Lokasi Perumahan Tergugat I ternyata tidak terdapat pada Blad C 4, 5 dan 6 ;

Bahwa asli bukti P.10. dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ini berasal dari Kantor Badan Pertanahan Nasional RI, sedemikian juga dengan bukti yang dimiliki oleh Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III yang juga berasal dari Kantor Badan Pertanahan Nasional RI, maka dalam keadaan ini, jelas terlihat pertentangan dan perbedaan alat bukti para pihak padahal diketahui bahwa kedua alat bukti tersebut dikeluarkan oleh kantor yang sama, yakni Kantor Badan Pertanahan Republik Indonesia, tetapi kedua bukti surat yang kontradiktif ini, dipertimbangan dari *Judex Facti*, baik pada pemeriksaan *Judex Facti* Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tinggi Medan ;

Bahwa begitu dengan bukti P-29 dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dimana yang pada intinya menerangkan bahwa adanya temuan dari hasil pemeriksaan yang dilakukan teliti dan cermat oleh Deputy Pengawasan Badan Pertanahan Nasional sekaligus memeriksa aspek yang berkaitan dengan tanah terpekara (bukti P-29) yang menyimpulkan bahwa letak relatif hak atas tanah Dt. M. CHEER atas Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 setelah diadakannya *plotting* pada peta-peta pendaftaran tanah Blad C Nomor 20, 21

Halaman 59 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 30, ternyata sebagian tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 194/Polonia, tercatat atas nama YASAU (Termohon Kasasi-II/Terbanding-II/Tergugat-II). Hal ini berarti bahwa Grant Sultan Nomor 1 Tahun 1935 itu benar adanya, namun tumpang tindih dengan tanah yang ada dalam ijin Hak Pakai YASAU ataupun Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1 Th. 1990 yang dimiliki Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dalam perkara *a quo* ;

Bahwa demikian juga tidak didapati satu pertimbangan apapun dari *Judex Facti* tentang keterlibatan kepentingan (*Conflict Interest*) Hakim Sarwata, S.H., sebagai Ketua Majelis PK dalam perkara Tata Usaha Negara dengan Putusan PK Nomor 27/PK/TUN/1996 tanggal 29 Juni 1997, padahal seharusnya menurut undang-undang, bahwa keterlibatan Sarwata, S.H., sebagai Ketua Majelis Peninjauan Kembali (PK) tidak dibenarkan, sebab keterlibatan Sarwata, S.H terlihat sejak ia nya menjabat Dirjen Agraria dan telah mengeluarkan Putusan dengan Nomor 78/HP/DA87 tanggal 25 Agustus 1987 ;

Bahwa menurut Pasal 42 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang 48 Tahun 2009, menyimpulkan apabila ada putusan yang demikian, maka seluruh produk pertimbangan dan putusan hukum yang dihasilkannya, tidak dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan hukum untuk perkara lain. Oleh sebab itu, alasan-alasan maupun bukti-bukti yang disampaikan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I tidak dapat dipertimbangkan dan seharusnya dapat dikesampingkan;

Pasal 42 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tersebut, menegaskan :

“Seorang hakim tidak diperkenankan mengadili suatu perkara yang ia sendiri berkepentingan, baik langsung maupun tidak langsung “

Kemudian ayat (2) menyatakan :

“Dalam hal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hakim yang bersangkutan wajib mengundurkan diri baik atas kehendak sendiri maupun atas permintaan Penuntut Umum, Auditor Militer, Terdakwa, Penasihat Hukum, Tergugat, atau Penggugat”;

Bahwa fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri dan tidak dapat ditiadakan dengan alasan apapun yang ternyata dalam perkara *a quo* (keterlibatan Sarwata, S.H), malah tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga rasa keadilan yang seharusnya dikedepankan *Judex Facti* telah terabaikan, apalagi dengan sengaja membenarkan alasan-alasan dan bukti-

Halaman 60 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

#### 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 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dkk berkenaan dengan situasi yang sedemikian tersebut ;

Bahwa apabila Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I mendalilkan bahwa telah ada putusan PK terhadap putusan Nomor 27 PK/TUN/1996 adalah juga merupakan kekeliruan menurut ketentuan perundang-undangan, dimana pasal Pasal 66 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 menyatakan :

“Permohonan Kasasi dapat diajukan hanya satu kali”

Bahwa Pasal 66 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 ini adalah bentuk keputusan hukum yang mengandung kepastian hukum, tidak mempunyai nilai tawar dan interpretasi hukum manapun, kecuali adanya Penemuan Hukum dari Majelis Hakim yang mengadilinya, itupun jika dianggap Pasal 66 ayat (1) dimaksud dipandang telah tidak sesuai dengan perkembangan hukum sekarang ;

Bahwa adanya Putusan Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* yang telah dilakukan lebih dari satu kali, telah melanggar ketentuan Pasal 66 ayat (1) UU Nomor 14 Tahun 1985, maka putusan yang sedemikian itu haruslah dibatalkan demi hukum dan selanjutnya seluruh pertimbangan *Judex Facti* di dalam perkara ini, tidak dapat dipertimbangkan;

Bahwa artinya, adanya Peninjauan Kembali yang membatalkan Putusan Nomor 27/PK/TUN/1996 adalah putusan yang tidak berkekuatan hukum dan harus dibatalkan dengan sendirinya, atau setidaknya *Judex Facti* memandang Putusan PK Nomor 02 PK/TUN/1998 yang membatalkan Putusan PK Nomor 27 PK/TUN/1996 tersebut telah bertentangan dengan Pasal 66 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, maka dengan sendirinya, seluruh alat bukti Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I yang bersandar pada putusan PK Nomor 02 PK/TUN/1998, tidak boleh dijadikan dasar pertimbangan *Judex Facti* untuk selanjutnya mengambil putusan dalam perkara *a quo* ;

Bahwa selanjutnya, dengan tidak bermaksud mengeleminir kekuasaan dan kebebasan Hakim yang Mulia dalam memeriksa dan memutus perkara ini , Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti* di atas dianggap telah melemahkan kepastian hukum. Kepastian hukum mungkin saja berguna untuk memastikan seberapa jauh nilai yang dapat diberikan terhadap kepastian hukum dalam perkara *a quo* . Kepastian hukum adalah rangkaian pertimbangan-pertimbangan Pengadilan untuk membentuk putusan yang bercitra pada keadilan, maka ihwal akan irah-irah “Demi Kedilan Berdasarkan Ketuhan Yang Maha Esa” sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 61 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI, bukanlah sebatas simbolis dari undang-undang yang menganutnya, terlebih-lebih kepada pihak-pihak yang mencari keadilan (ic. Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat );

Bahwa dengan tidak berkelebihan, dapatlah dikatakan bahwa *Judex Facti* di dalam setiap tingkat pemeriksaan tidaklah berupaya untuk secara teliti dan cermat menggali fakta yang ada dalam tanah sengketa yang seharusnya *Judex Facti* melihat perkara ini mulai dari kronologis perkara, keterangan riwayat tanah dan dari hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Lembaga Negara yang berwenang (ic. Badan Pertanahan Nasional), atau dapat disimpulkan bahwa *Judex Facti* tidak memeriksa keseluruhan perkara ini dengan cermat dan teliti, sehingga pertimbangan hukum dan putusannya telah menciderai rasa keadilan itu sendiri dan lanjut berdampak terhadap hilangnya hak-hak keperdataan ahli waris Dt. M. Cheer, termasuk hilangnya hak-hak keperdataan yang dimiliki Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ;

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

Bahwa alasan kasasi A sampai dengan F tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang No mor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No mor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung;

Bahwa lagipula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya sudah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi, mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan bukti hak yang sah, berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 Tahun 1990 yang bersesuaian dengan bukti-bukti sah lainnya bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi

Halaman 62 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan ( SHGB) Nomor 1 atas nama Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah cacat secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi S U G I O N O tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **S U G I O N O** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 18 Januari 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim A nggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.,H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Halaman 63 dari 64 hal.Put. Nomor 438 K/Pdt/2016

### 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

Panitera Pengganti,  
Ttd./  
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001