



P U T U S A N

Nomor 465/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **E D D Y**, jenis kelamin, Laki-laki, Lahir di Medan 26-06-1968, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jln. Punak Gg Murni No. 4 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah - Kota Medan,

Disebut **PEMBANDING I semula PENGGUGAT-I KONVENSII/ TERGUGAT I REKONVENSII;**

2. **R U D I**, jenis kelamin, Laki-laki, Lahir di Medan 01-06-1975, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jln. Punak Gg Murni No. 8 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah - Kota Medan,

Disebut **PEMBANDING II SEMULA PENGGUGAT-II KONVENSII/TERGUGAT II REKONVENSII;**

Selanjutnya disebut Para Pembanding semula Penggugat I,II Konvensi/Tergugat I, II Rekonvensi;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada MINAR, S.H., Advokat pada Kantor Advokat MINAR TO & ASSOCIATES, beralamat di Jln. Sutrisno No. 282-D Medan & Jln. Jend. A. Yani No. 102 B Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 16 Desember 2015 Nomor 1892/Perk.Perd/2015/PN Mdn;

L A W A N

1. **DJOHANSJAH DJOKO**, Jenis kelamin laki-laki, lahir di Palembang tanggal 07-04-1936, bertempat tinggal/beralamat di Jln. Saga No. 9, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah - Kota Medan,

Disebut **TERBANDING I semula sebagai TERGUGAT-I KONVENSII /PENGGUGAT REKONVENSII;**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada ANDI ARDIANTO, SH, T. TAUFIK HIDAYAT, SH dan CHARLES SURBAKTI, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum & Konsultan

Putusan 1 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Hukum pada Law Office L. ZHIAN & Associated, yang berkantor di Jalan K.L. Yos Sudarso, Gg. Bhakti No. 77 Titipapan Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 Januari 2016;

2. **SUHENI**, dalam hal ini digugat selaku pribadi dan atau selaku Kepala Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan, dengan alamat Jln. Punak Gg Nauli, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah,
Disebut **TERBANDING II semula TERGUGAT-II KONVENSI /TURUT TERGUGAT I REKONVENSI;**
3. **FIRZA PUTRA MZ, S.STP.MAP**, dalam hal ini digugat selaku pribadi dan atau selaku KEPALA KELURAHAN SEI PUTIH TIMUR I, alamat Kantor Jln. Pabrik Padi No.9-A Kelurahan Sei Putih Timur I, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan,
Disebut **TRBANDING III semula TERGUGAT III KONVENSI /TURUT TERGUGAT II REKONVENSI;**
4. **MUHAMMAD YUNUS, S.STP,MAP**, dalam hal ini digugat selaku pribadi dan atau selaku CAMAT KECAMATAN MEDAN PETISAH-Kota Medan, alamat Kantor Jln. Iskandar Muda No.270-A Kota Medan,
Disebut **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV KONVENSI /TURUT TERGUGAT III REKONVENSI;**
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**, beralamat/berkator di Jln. Jen. A. Haris Nasution-Pangkalan Mansyur Medan,
Disebut **TERBANDING V semula sebagai TERGUGAT-V KONVENSI /TURUT TERGUGAT IV REKONVENSI ;**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada ASWIN TAMPUBOLON, S.H., M.Hum, kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan, HARIS SYAHABANA PASARIBU, SH, kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan, ROTUA NOVIYANTI, SH, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan, SABIRIN, SH, Analis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan, ROBERT SILALAH, Analis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan dan HUSNEN Analis Permasalahan Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2016 nomor 12/SK 12-71/I/2016,

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 8 Oktober 2019 Nomor 465/Pdt/2019/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 8 Oktober 2019 Nomor 465/Pdt/2019/PT MDN;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 9 Oktober 2019 Nomor 465/Pdt/2019/PT MDN, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang salinan putusan sela Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Mei 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn, dan salinan putusan (akhir) Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 16 Desember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Desember 2015 dalam Register Nomor 688/Pdt.G/2015/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat I ada memiliki Rumah yang di dirikan di atas pertapakan tanah berukuran \pm Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan rumah Lie Tjhien;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Albert Sagala;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;diperoleh Penggugat I secara sah dengan cara membeli dari Sdr. Laiman berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., yang sebelumnya Sdra. LAIMAN memperolehnya dari

Putusan 3 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LILIEK SUGIARTO berdasarkan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak No. 6 tanggal 4 September 1986;

- Bahwa, setelah Rumah tersebut dibeli dan atau menjadi milik Penggugat I, maka nama wajib pajak terhadap Bumi/Tanah dan Bangunan/Rumah di balik nama ke atas nama Penggugat I dan dibayar oleh Penggugat I;
- Bahwa, Penggugat II juga ada memiliki Rumah yang didirikan diatas pertapakan tanah berukuran \pm Lebar 4 m x Panjang 14,5 m terletak/berlokasi Jln. Punak Gang Murni No. 8, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Samsuar, BA;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Lie Tjhein;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;diperoleh Penggugat II secara sah dengan cara membeli dari orang tuanya bernama BUDIMAN HALIM berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., di Medan, yang sebelumnya Sdr. BUDIMAN HALIM memperolehnya dari Sdra LIM PING BOEN berdasarkan SURAT JUAL BELI yang dibuat diatas kertas segel bertanggal 26 Juni 1974 yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur dan Camat Kecamatan Medan Barat (sekarang Camat Kecamatan Medan);
- Bahwa, setelah rumah tersebut dibeli dan atau menjadi milik Penggugat II, maka nama wajib pajak terhadap Bumi/Tanah dan Bangunan/Rumah di balik nama ke atas nama Penggugat II dan dibayar oleh Penggugat II;
- Bahwa, Penggugat II sebelum membeli Rumah tersebut dari orang tua Penggugat II bernama BUDIMAN HALIM, Penggugat II sudah lama tinggal dan berdiam di rumah tersebut yaitu sejak kecil bersama orang tua tersebut sudah \pm 40 tahun lamanya;
- Bahwa, kemudian sekitar awal bulan Juni 2013, Tergugat I melalui orang bernama SUHENI/ Kepala Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat II datang da menyodorkan/menyerahkan draf surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah kepada warga/penghuni Rumah-rumah di Jln. Punak Gang Murni. Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I termasuk Penggugat I dan Penggugat II agar masing-masing membeli rumah-rumah tersebut berikut pertapakan tanahnya dari Tergugat I dan meminta kepada warga penghuni Jln. Punak Gang Murni tersebut termasuk Penggugat I dan Penggugat II

Putusan 4 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



yang ingin membeli rumah dan tanah tersebut dengan harga Rp.67.500.000,- (Enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara 2 (dua) kali bayar supaya mengisi identitasnya dan menandatangani sebagai Pihak Kedua/pembeli;

- Bahwa, isi selengkapnya Draft Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah yang disodorkan/diserahkan Tergugat I melalui Tergugat II kepada warga/penghuni mana dapat dilihat pada Draft yang Penggugat I scan dibawah ini:

Perjanjian Jual Beli Rumah Beserta Tanah

Pada hari ini, Februari 2013, kami yang bertandatangan dibawah ini :

1. Nama : Djohansjah Djoko
Alamat : Jl. Saga no. 9/14 Medan RT.02 RW.03 Sekip Kecamatan Medan Petisah
Medan – Sumatera Utara

Dalam hal ini bertindak atas namanya sendiri yang di sebut sebagai **Pihak Pertama**

2. Nama :
Alamat :
Medan – Sumatera Utara

Dalam hal ini bertindak atas namanya sendiri yang disebut sebagai **Pihak Kedua**

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa **Pihak Pertama** menjual kepada **Pihak Kedua** berupa bangunan dan tanah yang terletak di **Jalan Punak Gang Murni No. Medan – Sumatera Utara**. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini dengan syarat – syarat sebagai berikut :

Pasal 1
Perpindahan Kepemilikan

1. Perjanjian jual beli ini berlaku setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan akan berakhir setelah rumah berpindah status kepemilikan kepada Pihak Kedua.
2. Proses perpindahan kepemilikan rumah akan diurus oleh Pihak Kedua berikut tanggungan yang timbul dan Pihak Pertama kelancaran kepengurusan saja.
3. Perpindahan kepemilikan hanya akan diproses setelah semua kewajiban Pihak Kedua dipenuhi.

Pasal 2
Nilai Jual Bangunan dan Tanah

[Signature]

1. Rumah dijual dengan harga Rp. 67.500.000,- (Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
2. Uang muka penjualan rumah adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua secara tunai, pada saat penandatangan surat perjanjian ini.
3. Pelunasan pembayaran akan dilakukan 3 (tiga) bulan dari tanggal penandatangan perjanjian ini yaitu tanggal 18 Mei 2013.
4. Pembayaran dianggap lunas bila pembayaran sudah mencapai nilai jual yang telah disepakati.

Putusan 5 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Pasal 3

Keterlambatan Bayar

1. Keterlambatan pembayaran dari tanggal pada pasal 2 butir (3) akan dikenakan pembatalan perjanjian jual beli. Uang muka menjadi milik Pihak Pertama.
2. Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar sewa atas rumah yang ditempati sebesar Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah) pertahun, terhitung dari tanggal 18 Mei 2013 hingga 18 Mei 2014, dan akan diperbaharui sesuai dengan kesepakatan yang akan dilakukan.

Pasal 4

Kewajiban – kewajiban Lainnya

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengubah fungsi serta peruntukan sebagai rumah tinggal sampai pembayaran lunas.
2. Pihak Kedua wajib membayar iuran Pajak Bumi dan Bangunan sampai proses kepemindahan kepemilikan selesai.
3. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengalihkan, menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain sampai pembayaran lunas.

Pasal 5

Lain – lain

1. Pihak kedua atas tanggungan sendiri dapat melakukan perubahan pada rumah yang tidak akan mengubah konstruksi dan tambahan tersebut harus merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan menjadi milik Pihak Pertama.
2. Perubahan yang dimaksud dalam butir (1) harus dengan ijin tertulis dari Pihak Pertama.
3. Pihak pertama menjamin Pihak Kedua bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah dan rumah tersebut.
4. Pihak Kedua akan mendapatkan hak kepemilikan secara penuh apabila pembayaran telah lunas.
5. Segala kerusakan kecil maupun besar dari rumah tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya dari Pihak Kedua tanpa kecuali.

Putusan 6 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



6. Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam addendum / amandemen yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama.
7. Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah.
8. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memiliki domisili hukum dan tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

Demikian perjanjian ini disetujui dibuat serta ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan dihadiri saksi-saksi yang dikenal oleh kedua belah pihak dan dibuat dalam rangkap dua bermaterai cukup yang masing – masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Semoga perjanjian ini membawa berkah bagi semua pihak.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Djohansjah Djoko

Saksi

Saksi

- Bahwa, terhadap Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah tersebut yang disodorkan/diserahkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, tentu warga Penghuni/pemilik Rumah-Rumah di Jln. Punak Gang Murni. Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I termasuk Penggugat I dan Penggugat II sangat keberatan dan tidak mau mengisi nama/identitas dan menandatangani sebagai pihak kedua/Pembeli;
- Bahwa, waktu/hari berikutnya Tergugat III sebagai atasan Tergugat II mengundang para warga yang penghuni Rumah Rumah di Jln Punak Gg. Murni, Lingkungan V tersebut untuk datang ke Kantor Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2013 termasuk Penggugat I dan II, akan tetapi sebahagian besar serta warga/penghuni tidak datang ke Kantor Tergugat III termasuk Penggugat I dan Penggugat II lainnya, karena ada info tujuan Tergugat III mengundang agar para warga/penghuni menanda tangani Surat Pernyataan yang sudah dipersiapkan oleh Tergugat I atau Tergugat III berkaitan dengan rumah dan tanah Jln. Punak Gang Murni tersebut;
- Bahwa, kemudian pada bulan berikutnya yaitu bulan Juli 2013, Tergugat I mengambil langkah mengklaim secara terbuka didepan umum bahwa Rumah-rumah berserta tanahnya di Jln. Punak Gang Murni tersebut adalah sebagai miliknya dengan cara Tergugat I memasang PLANK di depan

Putusan 7 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Rumah Jln. Punak Gang Murni, yang berisi tulisan berupa PEMBERITAHUAN : "RUMAH DAN.TANAH No.2, 4, 6, 8,10, 12 dan 14 MILIK DJOHANSJAH DJOKO, SURAT-SURATNYA MASIH DALAM PENGURUSAN DI KANTOR LURAH";

- Bahwa, dengan adanya tulisan/kalimat pada PLANK, ".....SURAT-SURATNYA MASIH DALAM PENGURUSAN DI KANTOR LURAH" yang dipasang Tergugat I pada bulan Juli 2013, berarti ketika Tergugat I melalui Tergugat II menyodorkan/ menyerahkan Draf Perjanjian Jual Beli Rumah Tanah tersebut pada warga/penghuni tersebut awal Juni 2013 dan juga ketika Tergugat III atas permintaan Tergugat I mengundang warga/penghuni tersebut untuk datang ke kantor Tergugat III tanggal 27 Juli 2013, Tergugat I belum memiliki Surat tanah di Jln. Punak Gang Murni dimaksud;
- Bahwa, namun yang jelas keberadaan PLANK yang dipasang Tergugat I tersebut sangat meresahkan warga penghuni/ pemilik rumah-rumah Jln. Punak gang Murni tersebut termasuk Penggugat I dan Penggugat II, setelah PLANK diturunkan, barulah para warga penghuni/ pemilik rumah-rumah Jln. Punak gang Murni tersebut merasa tenang;
- Bahwa, selanjutnya pada bulan Juli 2015, Penggugat I dan Penggugat II serta warga lainnya menyampaikan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat V untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap pertapakan tanah tempat berdirinya rumah-rumah miliknya masing-masing yang terletak di Jln. Punak Gg Murni, Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, khusus terhadap pertapakan tanah rumah nomor 4 atas nama Penggugat I, pertapakan tanah rumah nomor 8 atas nama Penggugat II;
- Bahwa, setelah surat permohonan Para Penggugat berikut berkasnya/ dokumen diterima Tergugat V dan berkas Penggugat I diberi diberi nomor berkas 37323/2015 tanggal 07 Juli 2015 dan berkas Penggugat II diberi nomor nomor berkas No. 39893/2015 tanggal 07 Juli 2015, kemudian diteliti oleh pihak Tergugat V untuk di proses, lalu pegawai atau bawahan Tergugat V memberi info kepada Penggugat I dan II serta lainnya, bahwa sudah ada pihak lain yaitu DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I juga mohon untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas namanya terhadap bidang-bidang tanah yang sama;
- Bahwa, kemudian Tergugat V melalui Suratnya masing-masing tanggal 5 Oktober 2015 No. 1350/12.71-200/X.2015 dan No. 1348/12.71-200/X.2015 menyampaikan kepada Penggugat I dan II yang isinya pada

Putusan 8 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



intinya :.....”bersama ini disampaikan, setelah dicek dan diteliti, bidang tanah yang dimohonkan sedang berada pada sengketa kepemilikan, untuk itu berkas belum dapat kami proses dan dapat diambil di Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat V pada hari dan jam kerja”;

- Bahwa, dengan adanya info tersebut, lalu para Penggugat membaca, mencatat dan meneliti berkas-berkas Tergugat I, ternyata memang benar Tergugat I ada memohon untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas namanya terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No.4 dan nomor 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-1. Kecamatan Medan yaitu :

1. Terhadap bidang tanah yang sama dengan pertapakan tanah rumah nomor 4 milik Penggugat I, dimana Tergugat I menggunakan Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III yang diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV;

2. Terhadap bidang tanah yang sama dengan pertapakan tanah rumah pintu nomor 8 milik Penggugat II dimana Tergugat I menggunakan Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan (SK) No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III yang diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV;

- Bahwa, lalu Para Penggugat membaca dan mencermati ISI atau TULISAN dari Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 02 Agustus 2013 masing-masing atas nama DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I berikut Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013 dan Gambar bidang tanah tanggal 01 Agustus 2013, serta data-data/dokumen lainnya yang dilampirkan, yaitu ;

1. Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, isinya :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Benar ianya mengusahai sebidang tanah yang terletak di lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-1, Kecamatan Medan Petisah dan berukuran Panjang ± 15 m x Lebar ± 4 m, Luas = 60 m², dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan : Tanah DJOHANSJAH DJOKO.....(± 15 M);
- Selatan berbatas dengan : Tanah GERHARD HUTAPEA....(± 15 M);
- Timur berbatas dengan : Tanah Gang Murni.....(± 4 M);
- Barat berbatas dengan : Parit.....(± 4 M);

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

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

Pada hari ini Senin tanggal 01 Juli 2013, kami Kepala Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah;

Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa;

Data-data/Dokumen yang menjadi landasan Surat Keterangan (SK) No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat III dan IV serta Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut yaitu :

1. Surat Pengganti Kerugian tertanggal 01 Juli 1953 yang ditandatangani oleh yang menyerahkan (Musliman) dan yang menerima penyerahan (Gerhard Hutapea) serta disetujui oleh Penghulu Kampung Sei Putih Kecamatan Medan Barat;
2. Surat Perjanjian Membangun Rumah tanggal 28 Februari 1973 yang ditandatangani Pihak Pertama (G. Hutapea) dan Pihak Kedua (Lim Peng Boen);
3. Putusan/Penetapan Pengadilan Negeri Medan Pengadilan Negeri Medan No. 789/Pm/Perd/1979/PN-Mdn tanggal 22 Nopember 1979 tentang ahli waris alm. Gerhard Hutapea;

Putusan 10 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



4. Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3.089 tanggal 09 September 1994;
 5. Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 tentang Berita hilang/tercecernya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;
 6. Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor : SKTLK/9229/B/VI/2013/SPK/RESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni NO. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah No. No. 470/276/SPT-I/VI/2013 tanggal 07 Juni 2013 dan Iklan Koran WASPADA tanggal 4, 5, 6 Juni 2013 dan Harian MIMBAR UMUM tanggal 4, 5, 7 Juni 2013 dan Surat Pernyataan tanggal 05 Juni 2013 ----YANG TERJADI PADA TAHUN 2010 DI JLN SAGA MEDAN;
 7. Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2013 yang ditandatangani oleh DJOHANSYAH DJOKO tentang dirinya telah mengusahai sebidang tanah berukuran \pm 60 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 12 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;
 8. Surat Pernyataan Menguashai sebidang tanah tertanggal 26 Juni 2013 yang ditandatangani oleh DJOHANSYAH DJOKO tentang dirinya mengusahai sebidang tanah berukuran \pm 60 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 12 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;
2. Surat Keterangan (SK) No. 594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, isinya pada intinya :

Putusan 11 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepala Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, dengan ini menerangkan bahwa :
- Nama : DJOHANSJAH DJOKO, --Umur : 77 tahun—Bangsa/Agama Indonesia/Kristen –Pekerjaan : Pegawai Swasta—Tempat tinggal : Jl. Saga No. 9 Medan;
- Benar ianya mengusahai sebidang tanah yang terletak di lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-1, Kecamatan Medan Petisah dan berukuran Panjang ± 15 m x Lebar ± 4 m, Luas = 60 m², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan : Tanah DJOHANSJAH DJOKO...(± 15 M);
 - Selatan berbatas dengan: Tanah DJOHANSJAH DJOKO (± 15 M);
 - Timur berbatas dengan : Tanah Gang Murni.....(± 4 M);
 - Barat berbatas dengan : Parit.....(± 4 M);

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

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

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

Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO tersebut, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa;

Data-data/Dokumen yang menjadi landasan Surat Keterangan (SK) No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut adalah sama dengan yang menjadi landasan Surat Keterangan (SK) No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tersebut;

- Bahwa, dilihat dan di analisa dari isi yang diterangkan atau disebutkan oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat IV pada Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013, dan pada lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah yang dibuat Tergugat II serta di

Putusan 12 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



tandatanganinya Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana yang telah para Penggugat kemukakan diatas mengandung ketidak benaran, karena :

- Kenyataannya Penghuni/pemilik Rumah di Jln. Punak Gang Murni, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I tahu persis, bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah MENGUSAHAHAI Rumah-Rumah berikut pertapakan tanahnya di Jln. Punak Gang Murni tersebut termasuk Rumah No. 4 dan Rumah No. 08 berikut pertapakan tanahnya;
- Kenyataannya sekitar awal Juni 2013 ada terjadi permasalahan atau sengketa tanah antara Tergugat I dan Penghuni/pemilik Rumah Jln. Punak Gang Murni tersebut termasuk rumah No. 4 dan No. 08 yang bermula di picu oleh Tergugat I melalui Tergugat II ketika itu Tergugat II menyodorkan/menyerahkan Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah beserta tanah atas nama Tergugat I sebagai Pihak Pertama/Penjual kepada warga penghuni Rumah Jln. Punak Gang Murni tersebut agar mengisi identitas dan menandatangani sebagai pembeli, dilanjutkan perbuatan Tergugat III mengundang warga/penghuni Jln. Punak Gang Murni tersebut untuk datang di kantor Tegugat III, dan di lanjut lagi perbuatan Tergugat I mengklaim rumah-rumah dan tanah tersebut sebagai miliknya dengan cara memasang PLANK didepan rumah Jln. Punak Gang Murni tersebut bertuliskan Pemberitahuan ; "RUMAH DAN TANAH No.2, 4, 6, 8,10, 12 dan 14 MILIK DJOHANSJAH DJOKO, SURAT-SURATNYA MASIH DALAM PENGURUSAN DI KANTOR LURAH";
- Bahwa, selanjutnya dilihat dan di analisis dari Hak MENGUSAHAHAI rumah atau bidang tanah, bahwa perorangan ataupun dan badan hukum untuk MENGUSAHAHAI suatu rumah ataupun tanah, tentu ada dasarnya, yaitu diantaranya Hak yang diperoleh karena peralihan/penyerahan (dengan cara jual beli, warisan dan lain-lain), karena kontrak/sewa dan lain-lainnya;
- Bahwa, berhubungan dengan hal tersebut baik dilihat dan di baca pada lampiran surat Tergugat I tgl. 26 Juni 2013 kepada Tergugat III tentang Permohonan untuk memproses SK Tanah Kepala Kelurahan an. Djohansjah Djoko maupun lampiran Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 dan Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013, yaitu diantaranya :
 - Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05,

Putusan 13 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



07 Juni 2013 tentang Berita hilang/tercecernya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah;

- Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor : SKTLK/9229/B/VI/2013/SPK/RESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah No. No. 470/276/SPT-I/VI/2013 tanggal 07 Juni 2013 dan Iklan Koran WASPADA tanggal 4, 5, 6 Juni 2013 dan Harian MIMBAR UMUM tanggal 4, 5, 7 Juni 2013 dan Surat Pernyataan tanggal 05 Juni 2013 ----YANG TERJADI PADA TAHUN 2010 DI JLN SAGA MEDAN;

Maka terlihat jelas bahwa, Tergugat I mengaku mengusahai bidang tanah terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah dasarnya adalah Pengalihan/Penyerahan hak yaitu berdasarkan "Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah" yang oleh Djohansyah Djoko ic. Tergugat I diakui hilang/tercecer sekitar tahun 2010";

- Bahwa, berhubungan dengan itu bila dicermati isi Berita/Iklan mini di Harian WASPADA dan Harian MIMBAR UMUM serta isi Tanda Bukti Laporan Kehilangan pada Kepolisian sebagai mana tersebut diatas, SEOLAH-OLAH BENAR PERNAH ADA "ASLI SURAT PENYERAHAN HAK DAN GANTI RUGI ATAS RUMAH DAN TANAH" AN. DJOHANSYAH DJOKO YANG TERLETAK DI JLN. PUNAK GG MURNI No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 LINGKUNGAN V, KEL. SEI PUTIH TIMUR-I, KEC. MEDAN PETISAH, KEMUDIAN PADA TAHUN 2010 TELAH HILANG. tentu adalah tidak benar atau sangat di ragukan kebenaran, karena :
 - Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah, dibuat secara otentik atau dibawah tangan dan dibuat atau dilakukan pada tanggal dan tahun berapa;

Putusan 14 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I Tidak ada menyebutkan dengan jelas, bahwa Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut dibuat atau dilakukan oleh siapa kepada siapa atau siapa yang menyerahkan kepada Tergugat I;
- Khusus bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2 yang berkasnya disebutkan ikut hilang/tercecer ternyata sebelumnya sudah ada Sertifikat Hak Milik nya an. ALBERT SAGALA, berarti Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah terhadap rumah dan tanah di Jln. Punak Gg Murni No. 2 antara Tergugat I dengan pihak yang menyerahkan tidak pernah ada atau diragukan kebenarannya;
- Lagi pula sangatlah tidak masuk akal hilangnya ASLI Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut terjadi PADA TAHUN 2010 tapi baru di laporkan kepada pihak Kepolisian 3 tahun kemudian yaitu pada tanggal 10 Juni 2013;
- Berkaitan dengan hal tersebut adalah nyata bahwa ASLI "Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah", kemudian pada tahun 2010 telah hilang adalah suatu keterangan/pengakuan yang tidak benar atau diragukan kebenarannya, karena Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah atas nama Tergugat I sebagaimana disebutkan/diterangkan Tergugat I dalam Berita di Koran dan Laporan Polisi tidak pernah ada dibuat atau diragukan keberadaannya;
- Akan tetapi ternyata hal tersebut tidak diperhatikan dengan dan cermat dan teliti oleh Tergugat II, III dan IV, dengan mudahnya memproses dan menerbitkan Surat Keterangan mengusahai tanah atas nama Tergugat I terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni NO. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah;
- Bahwa, berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas di lihat dan dianalisa dari isi dari Surat Keterangan Mengusahai Tanah masing-masing Surat Keterangan Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 berikut lampiran Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013,

Putusan 15 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut Berita/Iklan Mini di Harian WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013, dan Surat Keterangan Tanda Laport Kehilangan Nomor : SKTLK/9229/B/VI/2013/SPK/RESTA MEDAN atas nama DJOHANSYAH DJOKO yang diterbitkan Kepala Kepolisian Resort Kota Medan tanggal 10 Juni 2013 sebagaimana telah para Penggugat kemukakan diatas, maka sangat jelas, bahwa Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 berikut lampiran berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013, gambar bidang tanah mengandung ketidak benaran dan cacat hukum, karenanya tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

- Bahwa, selanjutnya tentang Perbuatan Tergugat I yaitu :
 - Tergugat I Mengajukan permohonan kepada Tergugat III untuk menerbitkan Surat Keterangan Mengusahai Tanah terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni, Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah termasuk bidang tanah tempat berdirinya Rumah No. 4 kepunyaan Penggugat I dan No. 8 kepunyaan Penggugat II, sehingga terbitlah Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 masing-masing atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat IV, berikut Lampiran yaitu Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang ditandatangani Tergugat II dan III serta Gambar bidang tanah tertanggal 01 Agustus 2013, Pada hal Tergugat I sama sekali tidak pernah mengusahai, mendiami dan memiliki Rumah-Rumah yang berdiri diatas pertapakan tanah negara di Jln. Punak Gg Murni, Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan termasuk Rumah No. 4 kepunyaan Penggugat I dan Rumah No. 8 kepunyaan Penggugat II;
 - Tergugat I Membuat Berita/Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 dan membuat Laporan pada Polresta Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-i,

Putusan 16 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Kec. Medan Petisah ----yang terjadi pada tahun 2010 di Jln Saga Medan----Pada hal asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I tersebut tidak pernah ada atau diragukan kebenarannya Tergugat I ada membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut, dengan analisa sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan pada halaman 10 sampai halaman 11 diatas;

- Tergugat I ada membuat Surat Pernyataan Mengusahai Tanah tanggal 26 Juni 2013 terhadap bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni, Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah, pada hal Tergugat I sama sekali tidak pernah mengusahai bidang tanah berikut pertapakan tanahnya yang terletak di Jln. Punak Gg Murni tersebut;

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

- Bahwa, selanjutnya, tentang Perbuatan Tergugat II yaitu :

- Tergugat II ada melakukan perbuatan menyodorkan/menyerahkan Draf Jual Beli Rumah Tanah Jln. Punak Gang Murni an. Tergugat I selaku penjual untuk di isi dan ditanda tangani oleh para penghuni Jln. Punak Gang Murni tersebut, pada hal Tergugat II telah mengetahui persis bahwa rumah-rumah berikut pertapakan tanahnya yang terletak Jln. Punak Gang Murni, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I bukanlah kepunyaan Tergugat I;
- Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III ada melakukan perbuatan membuat dan menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 berkaitan dengan tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni, isinya pada intinya : Pada hari ini Senin tanggal 01 Juli 2013, kami Kepala Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah, Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO tersebut, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa. Pada hal Tergugat II tahu sendiri bahwa sekitar awal Juni 2013 telah terjadi permasalahan atau sengketa, ketika Tergugat I melalui Tergugat II menyodorkan/menyerahkan Draf Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah kepada para Penghuni/pemilik rumah di Jln. Punak Gang Murni untuk di isi dan tandatangani oleh para penghuni rumah-rumah tersebut, ternyata para penghuni rumah-rumah tersebut merasa keberatan. Kronologis

Putusan 17 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



kejadian sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan pada halaman 2 posita akhir sampai halaman 6;

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

- Bahwa, selanjutnya, tentang Perbuatan Tergugat III yaitu :
 - Tergugat III yang diketahui Tergugat IV telah melakukan perbuatan menerbitkan Surat Keterangan Megusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. Tergugat I berkaitan dengan bidang tanah yang terletak Jln. Punak Gang Murni tersebut yang menerangkan : “Benar ianya mengusahai sebidang tanah yang terletak di lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-1, Kecamatan Medan Petisah dan berukuran Panjang \pm 15 m x Lebar \pm 4 m, Luas = 60 m2....dst”;
“Tanah dimaksud sepanjang pengetahuan kami hingga saat ini tidak ada silang sengketa dengan pihak manapun juga”. Padahal Tergugat III tahu kalau sekitar awal Juni 2013 telah terjadi permasalahan atau sengketa antara Tergugat I dengan para Penghuni/pemilik rumah di Jln. Punak Gang Murni tersebut hingga Tergugat III mengundang para Penghuni rumah di Jln. Punak Gang Murni tersebut untuk datang ke kantor Tergugat III, Kronologis kejadian sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan pada halaman 3 sampai halaman 5;
 - Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat II ada membuat atau menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 berkaitan dengan tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni, isinya pada intinya : Pada hari ini Senin tanggal 01 Juli 2013, kami Kepala Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah, Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO tersebut, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa. Pada hal Tergugat III tahu bahwa sekitar awal Juni 2013 telah terjadi permasalahan atau sengketa berkaitan rumah-rumah dan tanah di Jln. Punak Gang Murni tersebut yang bermula di picu oleh Tergugat II bawahan Tergugat III yaitu Tergugat I melalui Tergugat II menyodorkan/menyerahkan draf Perjanjian Jual Beli Tanah untuk di isi dan ditandatangani oleh para Penghuni

Putusan 18 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



rumah-rumah di Jln. Punak Gang Murni tersebut, akan tetapi para penghuni tersebut merasa keberatan untuk mengisi dan menandatangani draf Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, kemudian berlanjut Tergugat III mamanggil warga penghuni Jln. Punak Gang Murni tersebut untuk datang ke Kantor Tergugat III pada tanggal 27 Juni 2013;

- Tergugat III, sebelum menerbitkan Surat Keterangan Mengusahai Tanah tersebut tidak memperhatikan dengan cermat dan teliti, bahwa isi Berita/Iklan Mini di harian WASPADA dan harian Mimbar Umum serta Surat Tanda Laport pada Kepolisian tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO, kejadian hilangnya sekitar tahun 2010, adalah tidak benar atau diragukan kebenaran, karena sangat diragukan kebenarannya Tergugat I pernah membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas an. DJOHANSYAH DJOKO terhadap Rumah dan Tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14. Dengan analisa sebagaimana yang telah para Penggugat uraikan pada halaman 10 sampai halaman 11 diatas;

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

- Bahwa, selanjutnya, tentang Perbuatan Tergugat IV yaitu :
 - Tergugat IV telah turut melakukan perbuatan menandatangani Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I, sebelumnya tidak meneliti dengan cermat ada hal-hal yang meragukan kebenaran isi Surat Keterangan-Surat Keterangan tersebut yang dibuat oleh Tergugat III berikut lampirannya dengan alasan dan analisis sebagaimana telah para Penggugat kemukakan diatas;

Maka perbuatan Tergugat IV dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa, perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV akibatnya sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II karena permohonan Penggugat I dan Penggugat II kepada

Putusan 19 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Kantor Pertanahan Kota Medan untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap pertapakan tanah tempat berdirinya Rumah masing-masing nomor 4 dan nomor 8 yang berlokasi/ terletak di Jln. Punak Gg Murni Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah, menjadi terhambat sehingga jiwa dan pikiran Penggugat I dan Penggugat II menjadi terganggu dan stress, karena itu Penggugat I dan Penggugat II patut menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VI secara bersama-sama atau sendiri untuk membayar ganti kerugian moriel kepada Penggugat I sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah);

- Bahwa, selanjutnya berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I dan Penggugat II uraikan pada halaman 2 tersebut diatas, oleh karena ternyata Penggugat I dan Penggugat II memiliki hak terhadap Rumah yang berdiri diatas pertapakan tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni masing-masing No. 4 dan No. 8, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, yang diperoleh sah sesuai prosedur hukum yang berlaku yang dibuat dihadapan pejabat atau Notaris, maka patut dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Medan/Hakim agar menyatakan :

1. Penggugat I adalah pemilik sah terhadap 1 (satu) unit Rumah yang berdiri diatas pertapakan tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Lie Tjhien;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Albert Sagala;
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;

yang diperoleh dengan cara membeli dari Sdr. Laiman sebagaimana di ikat dengan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;

2. Penggugat II adalah pemilik sah terhadap 1 (satu) unit Rumah yang berdiri diatas pertapakan tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Samsuar, BA;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Lie Tjhein;

Putusan 20 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air; yang diperoleh dengan cara membeli dari orang bernama BUDIMAN HALIM sebagaimana di ikat dengan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notariats JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;

- Bahwa, selanjutnya berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I dan Penggugat II uraikan dan analisis pada halaman 7 sampai halaman 11 tersebut diatas, patut dimohonkan kepada Pengadilan/Hakim agar Surat Keterangan Mengusahai Tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 masing-masing atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat IV, berikut lampiran Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang ditandatangani Tergugat II dan III gambar bidang tanah yang diterbitkan oleh Tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa, selain itu berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I, Penggugat II uraikan pada halaman 11 sampai halaman 14 dan dihubungkan hal-hal yang diuraikan pada halaman 3 sampai halaman 6 diatas, maka patut dimohonkan juga agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik secara bersama-sama maupun sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
- Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat I dan Penggugat II uraikan pada halaman 14 posita 2, maka patut dimohonkan juga agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dihukum membayar ganti kerugian moriel kepada kepada Penggugat I sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah);
- Bahwa, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan kemungkinan Tergugat V akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya ke atas nama Tergugat I terhadap bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4 dan No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah-Kota Medan walaupun proses sidang perkara ini sedang berjalan ataupun belum memiliki putusan yang berkekuatan tetap, maka patut dimohonkan Tergugat V dilarang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya keatas nama Tergugat I atau pihak lainnya terhadap bidang-bidang tanah tersebut diatas hingga putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Putusan 21 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Bahwa, kemungkinan saja sebelum gugatan perkara ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan ataupun sebelum proses sidang perkara ini dilakukan, ternyata Tergugat V telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya terhadap bidang-bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4 dan No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah-Kota Medan ke atas nama Tergugat I atau pihak lain, maka patut dimohonkan agar Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya terhadap bidang-bidang tanah tersebut yang diterbitkan ke atas nama Tergugat I ataupun pihak lain adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa, patut dimohonkan juga agar para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat I dan Penggugat II atau sejumlah yang patut menurut hakim bila para Tergugat lalai memenuhi/mematuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap atau telah dapat di jalankan menurut hukum;
- Bahwa, patut di mohonkan juga agar Tergugat II dan Tergugat III baik secara bersama-sama maupun sendiri dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

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

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
 - Penggugat I adalah pemilik sah terhadap 1 (satu) unit Rumah yang didirikan diatas pertapakan tanah berukuran ± Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Lie Tjhien;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Albert Sagala;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;yang diperoleh dengan cara membeli dari Sdr. Laiman berdasarkan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober

Putusan 22 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;

- Penggugat II adalah pemilik sah terhadap 1 (satu) unit Rumah yang didirikan diatas pertapakan tanah berukuran \pm Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Samsuar, BA (d/h Ali Udin);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Lie Tjhein (d/h Bun Jong);
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;yang diperoleh dengan cara membeli dari orang bernama BUDIMAN HALIM berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;

3. Menyatakan :

- Surat Keterangan Mengusahai bidang tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III diketahui Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Surat Keterangan Mengusahai bidang tanah yaitu Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III diketahui Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ganti kerugian

Putusan 23 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

moriel kepada Penggugat I sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) atau sejumlah yang patut menurut hakim;

6. Menyatakan melarang Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya ke atas nama Tergugat I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, sejak perkara ini dalam proses sidang hingga putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan bila ada terbit Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya atas nama Tergugat I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan yang diterbitkan oleh Tergugat V sebelum gugatan perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dan atau sebelum proses sidang perkara ini, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat I dan Penggugat II atau sejumlah yang patut menurut Pengadilan/hakim, apabila para Tergugat lalai memenuhi/ mematuhi putusan dalam perkara ini baik seluruhnya atau sebahagian;
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Memohon putusan yang seadil-adilnya.

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

TENTANG EKSEPSI :

- A. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut Pengadilan :

Putusan 24 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II kecuali apabila Tergugat I mengakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawabannya;
 2. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya sangat mengada-ngada dan justru berusaha mengaburkan fakta perbuatan melawan hukum yang sebenarnya terjadi;
 3. Bahwa dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II jelas mengenai keberatan atas Surat Keterangan kepemilikan Tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko); yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III selaku Lurah dan Tergugat IV selaku Camat;
 4. Bahwa seharusnya jika Penggugat I dan Penggugat II keberatan atas keputusan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV yang nota bene merupakan Instansi Pemerintahan maka sudah seharusnya gugatan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara karena Perkara Aquo bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri;
 5. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil yang telah disebutkan diatas dan dihubungkan dengan posita serta petitum pada gugatan aquo maka sudah sepantasnya kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo untuk **MENOLAK GUGATAN AQUO** atas dasar Kompetensi Absolut Peradilan, karena **BUKAN MENJADI KEWENANGAN DARI PERADILAN NEGERI UNTUK MELAKSANAKANNYA**;
- B. Eksepsi Tentang Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat sehingga Gugatan salah alamat/orang (*Error In Persona*);
1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II kecuali apabila Tergugat I mengakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawabannya;
 2. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II sangat nyata sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sehingga Gugatan Penggugat I dan Penggugat II aqua telah salah orang (*Error In Persona*);

Putusan 25 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



3. Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan jual beli terhadap Sdr.LAIMAN dan BUDIMAN HALIM sebagaimana adanya Akta Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No.17 tanggal 30 Oktober 2012 serta Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No.16 tanggal 29 Oktober 2012 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH, bukan kepada Tergugat I;
 4. Bahwa sementara Sdr. LAIMAN membeli dari LILIEK SUGIARTO, dan BUDIMAN HALIM membeli dari LIM PING BOEN, hal tersebut diterangkan sendiri oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya;
 5. Bahwa dengan demikian jelas antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II tidak ada hubungan hukum karena antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah melakukan jual beli terhadap objek perkara aquo melainkan hanya hubungan sewa menyewa;
 6. Bahwa untuk itu sudah seharusnya dan sewajarnya Penggugat I dan Penggugat II menuntut kerugiannya kepada si Penjual yakni kepada Sdr. Sdr. LAIMAN, LILIEK SUGIARTO, BUDIMAN HALIM, dan LIM PING BOEN, bukan kepada Tergugat I maka jelas secara hukum gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah telah salah orang (*Error In Persona*);
 7. Bahwa selain itu Penggugat I dan Penggugat II telah salah jika menarik Tergugat V ic. Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Pihak dalam gugatannya karena secara hukum Tergugat V belum pernah mengeluarkan produk ataupun Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo sehingga jelas secara hukum gugatan Penggugat I dan Penggugat II telah salah alamat/orang (*Error In Persona*);
 8. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat aquo telah salah orang maka sangat beralasan hukum jika Gugatan Penggugat I dan Penggugat II dinyatakan Ditolak atau Tidak Dapat Diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);
- C. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
1. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat I dan Penggugat II jelas dan nyata sekali gugatan tersebut kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Putusan 26 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang mana dalil didalam gugatan Penggugat I dan Penggugat II tanpa menyertakan pihak lain yakni Sdr.LAIMAN, LILIEK SUGIARTO, BUDIMAN HALIM dan LIM PING BOEN padahal Penggugat I dan Penggugat II membeli dari mereka;
3. Bahwa Karena didalam dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II telah menjelaskan jika Penggugat I dan Penggugat II melakukan jual beli terhadap Sdr.LAIMAN, BUDIMAN HALIM sebagaimana adanya Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No.17 tanggal 30 Oktober 2012 serta Akta Penjualan, Pembelian, dan Penyerahan Hak No.16 tanggal 29 Oktober 2012 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;
4. Bahwa sementara Sdr. LAIMAN membeli dari LILIEK SUGIARTO, dan BUDIMAN HALIM membeli dari LIM PING BOEN, hal tersebut diterangkan sendiri oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya;
5. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya dan sewajarnya Penggugat I dan Penggugat II menarik Sdr.LAIMAN, LILIEK SUGIARTO, BUDIMAN HALIM dan LIM PING BOEN, sebagai pihak dalam gugatan aquo;
6. Bahwa dengan tidak ditariknya atau diikut sertakannya Sdr.LAIMAN, LILIEK SUGIARTO, BUDIMAN HALIM dan LIM PING BOEN sebagai pihak dalam gugatan perkara aquo maka jelas gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah Gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan akan berakibat kaburnya fakta hukum yang sebenarnya dari perkara perdata aquo;
7. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat I dan Penggugat II aquo kurang pihak maka sangat beralasan hukum jika Gugatan Penggugat I dan Penggugat II aquo dinyatakan ditolak atau Tidak Dapat Diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II kecuali apabila Tergugat I mengakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawabannya dan Tergugat I memohon agar seluruh dalil-dalil Eksepsi secara mutatis-mutandis juga menjadi dalil-dalil jawaban pada Pokok Perkara karenanya tidak diulangi lagi;

Putusan 27 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat I dan Penggugat II aquo sangat tidak didukung oleh fakta yuridis yang benar dan sesungguhnya serta dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II terlalu mengada-ngada dan penuh dengan ketidaktelitian sehingga, dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan aquo tidak beralasan hukum sama sekali;
3. Bahwa jelas secara hukum Tergugat I adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I, dengan batas-batas tanah;
4. Bahwa kepemilikan Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko);
5. Bahwa yang mana awal kepemilikan Tergugat I yakni berdasarkan adanya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi Ganti Rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani oleh GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA;
6. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan jika bukan hanya rumah No.4 dan No.8 saja milik Tergugat I melainkan sebenarnya Tergugat I adalah Pemilik dari 7 pintu rumah yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I yakni rumah No.2, No.4, No.6, No.8, No.10, No.12, No.14;
7. Bahwa sebelumnya perlu Tergugat I jelaskan mengenai asal muasal kepemilikan tanah dan rumah yang menjadi objek aquo yakni yang mana sebenarnya sebelum rumah dan tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I awalnya rumah dan tanah tersebut merupakan milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA;
8. Bahwa yang mana GERHARD HUTAPEA membeli tanah aquo dari orang yang bernama MUSLIMAN, sebagaimana adanya Surat Pengganti Kerugian tanggal 1 Djuli 1953 yang diketahui pada saat itu oleh Penghulu Kampung Sei Putih Medan Barat;
9. Bahwa setelah Alm. GERHARD HUTAPEA membeli tanah tersebut dari MUSLIMAN, kemudian Alm. GERHARD HUTAPEA melakukan kerjasama dengan orang yang bernama LIM PING BOEN;

Putusan 28 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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



10. Bahwa kerjasama antara GERHARD HUTAPEA dengan LIM PING BOEN yakni LIM PING BOEN harus membangun rumah sewa sebanyak 25 (dua puluh lima) pintu rumah dengan syarat atau ketentuan yakni dari 25 (dua puluh lima) pintu tersebut 4 (empat) diantaranya dibangun dengan bangunan Permanen dan 21 (dua puluh satu) rumah dibangun semi permanen ;
11. Bahwa 4 (empat) pintu rumah permanen secara langsung menjadi milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA sedangkan 21 (dua puluh satu) rumah dapat disewakan oleh LIM PING BOEN dan uang sewanya pada saat itu ditagih oleh LIM PING BOEN;
12. Bahwa namun sesuai dengan perjanjian penagihan uang sewa atas 21 (dua puluh satu) rumah tersebut memiliki batas waktu yakni hingga selama 15 (lima belas) tahun dan setelah 15 (lima belas) tahun berakhir maka 21 (dua puluh satu) rumah-rumah tersebut dikembalikan kepada Alm. GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973;
13. Bahwa namun sebelum berakhirnya masa waktu 15 (lima belas) tahun berakhir ternyata pada tanggal 14 Oktober 1973 Alm. GERHARD HUTAPEA meninggal dunia dan ternyata pada saat itu LIM PING BOEN menjual rumah-rumah sewa tersebut dengan mengeluarkan/membuat alas hak hanya berupa Surat Jual Rumah;
14. Bahwa padahal seharusnya secara hukum apabila masa perjanjian telah berakhir maka rumah dan tanah tersebut beralih kepada ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA, sebagaimana adanya Penetapan Ahli Waris No.789/ Pm/ Perd/ 1979/ PN.Mdn tanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri tk I Medan;
15. Bahwa apabila melihat dari masa waktu perjanjian antara Alm. GERHARD HUTAPEA dan LIM PING BOEN maka masa waktu perjanjian tersebut telah berakhir dan dikarenakan telah berakhirnya hak untuk penagihan sewa LIM PING BOEN maka jelas secara hukum rumah dan tanah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah menjadi milik ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA,

Putusan 29 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana adanya Penetapan Ahli Waris No.789/ Pm/ Perd/ 1979/ PN.Mdn tanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri tk I Medan;

16. Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat I dan Penggugat II didalam gugatannya yang menyatakan jika Penggugat I dan Penggugat II ada memiliki rumah yang terletak dijalan Punak gg. Murni adalah suatu dalil yang tidak benar;
17. Bahwa senyatanya apa yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II hanya merupakan akal-akalan yang penuh rekayasa dan ketidak benaran karena jelas secara hukum rumah tersebut merupakan milik dari ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA;
18. Bahwa selain itu jelas secara hukum jika jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dan II dilakukan dengan orang yang salah karena orang tersebut secara hukum tidak berhak menjual melainkan hanya berhak melakukan sewa menyewa;
19. Bahwa tersebut juga diungkap sendiri oleh Penggugat I dan II sebagaimana yang diterangkan didalam dalil gugatannya yang menyatakan jika awal pemilik rumah penggugat I dari LILIEK SUGIARTO yang sebenarnya LILIEK SUGIARTO sendiri telah kembali membayar ganti rugi atas rumah yang telah dijualnya kepada ALBERT SAGALA yakni rumah No.2 sedangkan Penggugat II adalah membeli dari orang yang bernama LIM PING BOEN padahal LIM PING BOEN sendiri cuma seorang pemborong yang hanya memiliki hak menyewakan selama 15 tahun;
20. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan diatas sebenarnya orang yang bernama LIM PING BOEN merupakan seorang pemborong yang melakukan kerjasama dengan Alm. GERHARD HUTAPEA ;
21. Bahwa jelas secara hukum jika orang yang bernama LIM PING BOEN bukan sebagai Pemilik tanah maupun rumah melainkan LIM PING BOEN hanya berhak untuk menyewakan rumah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah dengan masa waktu selama 15 (lima belas) tahun dan apabila masa waktu 15 (lima belas) berakhir tahun maka 21 (dua puluh satu) pintu rumah tersebut harus dikembalikan dan menjadi milik Alm. GERHARD HUTAPEA;

Putusan 30 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



22. Bahwa sebenarnya dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya ;
23. Bahwa sebagaimana fakta yang sebenarnya Penggugat I dan Penggugat II dan Para Penghuni yang menempati rumah lainnya sudah mengetahui jika rumah beserta tanahnya aquo merupakan milik dari Tergugat I yang diperoleh atau dibeli dari ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yang bernama Godfried Hutapea;
24. Bahwa sebelumnya Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya pernah mendatangi Tergugat I yang pada saat itu dikordinir oleh orang yang bernama SAMSUAR, BA (yang juga menempati salah satu rumah sewa milik Tergugat I);
25. Bahwa yang mana pertemuan tersebut guna untuk membicarakan ganti rugi terhadap Tergugat I atas rumah dan tanah yang Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya tempati;
26. Bahwa sebenarnya pada saat pertemuan tersebut telah disepakati dan disetujui jika Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya termasuk SAMSUAR, BA dan LILIEK SUGIARTO bersedia membayar ganti rugi atas rumah dan tanah yang mereka tempati kepada Tergugat I (ic. Djohansjah Djoko) dengan harga sebesar Rp.67.500.000.- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
27. Bahwa atas pertemuan tersebut juga telah tercapai kesepakatan jika orang Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya akan membayar panjar kepada Tergugat I sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) per orang dari harga Rp.67.500.000.- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
28. Bahwa setelah pertemuan dan tercapainya kesepakatan tersebut selang beberapa hari kemudian Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya kembali mendatangi kediaman Tergugat I yang mana pada saat itu mereka meminta fotocopy alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I;
29. Bahwa yang menjadi alasan Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya meminta fotocopy alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I yakni mereka akan menunjukkan surat-surat alas hak Tergugat I tersebut kepada bos-bos ataupun saudara-saudara mereka guna



mencari pinjaman uang untuk membayar ganti rugi rumah dan tanah milik Tergugat I;

30. Bahwa dikarenakan kepolosan dan kebaikan Tergugat I maka oleh Tergugat I langsung memberikan fotocopy warna (scanning mirip aslinya) kepada Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya;
31. Bahwa ternyata setelah mendapatkan fotocopy warna (scanning mirip aslinya) atas alas hak Tergugat I ternyata Penggugat I dan Penggugat II beserta penghuni yang menempati rumah sewa lainnya mengingkari kesepakatan tersebut dengan tidak jadi membayar ganti rugi atas tanah dan rumah milik Tergugat I yang Penggugat I dan II beserta para penghuni yang menempati rumah lainnya tempati;
32. Bahwa namun berdasarkan bukti alas hak Tergugat I yang telah difotocopy warna (scanning mirip aslinya) tersebut ternyata oleh Penggugat I dan Penggugat II dijadikan dasar dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat I;
33. Bahwa walaupun Penggugat I dan Penggugat II beserta penghuni rumah lainnya tidak jadi membayar namun orang yang mengkodinir mereka SAMSUAR, BA tetap melakukan pembayaran ganti rugi sebagaimana yang telah disepakati pada saat pertemuan tersebut;
34. Bahwa begitu juga dengan salah satu penghuni lainnya yang bernama LILIEK SUGIARTO tetap melakukan pembayaran ganti rugi untuk rumah No.2 yang mana pada saat itu telah dijual kepada ALBERT SAGALA dan juga telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama ALBERT SAGALA;
35. Bahwa LILIEK SUGIARTO juga telah melakukan pembayaran dengan cicilan dan berjanji akan melunasinya sebagaimana adanya Surat Pernyataan tertanggal Juli 2014;
36. Bahwa jelas sebenarnya Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya tidak memiliki hak atas rumah dan tanah aquo karena sebagaimana fakta yang sebenarnya antara Penggugat I dan Penggugat II beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya mengakui jika rumah dan tanah aquo merupakan milik Tergugat I;
37. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 2, karena jelas peralihan hak atau jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I,

Putusan 32 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Penggugat II cacat hukum serta merupakan akal-akalan saja dan penuh dengan rekayasa;

38. Bahwa Penggugat I, Penggugat II sebenarnya Penggugat I dan Penggugat II sudah mengetahui dan mengakui jika Rumah dan Tanah aquo merupakan milik Tergugat I yang mana sebelumnya Penggugat I dan II pernah mendatangi Tergugat I untuk membayar ganti rugi atas tanah dan rumah objek aquo;
39. Bahwa selain itu apabila melihat alas hak yang menjadi dasar Penggugat I, Penggugat II dalam perkara aquo hanya sebatas penyerahan hak atas rumah bukan penyerahan hak atas rumah beserta tanahnya sehingga jelas secara hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II adalah Cacat Hukum karena menggunakan alas hak jual beli yang tidak benar dan cacat hukum;
40. Bahwa selain itu jelas didalam Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) para penghuni rumah sewa objek aquo menjadi saksi dan ikut menandatangani diantaranya yakni SAMSUAR BA, KHO HOK AN, ASUN/TJENG HUI sehingga jelas mereka juga mengakui jika rumah sewa aquo merupakan milik Tergugat I;
41. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I, Penggugat II pada halaman 6 karena secara fakta yang sebenarnya Penggugat I dan II sebelumnya sudah mengetahui jika Tergugat I mengajukan Permohonan Hak Kepemilikan kepada Tergugat V Ic. Kantor Pertanahan Kota Medan;
42. Bahwa yang mana kesepakatan tersebut yakni Penggugat I dan II dan penghuni rumah lainnya mau membayar ganti rugi atau membeli atas rumah dan tanah yang mereka tempati kepada Tergugat I;
43. Bahwa dikarenakan untuk memperkuat alas hak kepemilikan maka Tergugat I memohon kepada Tergugat III dan IV untuk menerbitkan Surat Keterangan Kepemilikan atas Tanah dan Rumah dengan dasar alas hak berupa Kwitansi Jual Beli terhadap Godfried Hutapea, Surat Ganti Rugi antara Gerhard Hutapea dengan Musliman tertanggal 01 Juli 1953, Surat Perjanjian Membangun Rumah antara Gerhard Hutapea dengan Lim Ping Boen tertanggal 28 Februari 1973, Penetapan Ahli Waris Gerhard Hutapea tertanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri Medan;

Putusan 33 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



44. Bahwa setelah Surat Keterangan dari Tergugat III dan IV keluar kemudian Tergugat I mengajukan permohonan Hak kepada Tergugat V ic. Kantor Pertanahan Kota Medan;
45. Bahwa namun ternyata Penggugat I dan II mengingkari kesepakatan tersebut dan malah Penggugat I dan II memasukan permohonan hak kepada Tergugat V namun oleh Tergugat V menolak permohonan hak Penggugat I dan II tersebut dikarena menurut Tergugat V dalam mengajukan Permohonan Hak tersebut Penggugat I dan II menggunakan alas hak yang diragukan kebenarannya, yang mana hal tersebut juga diakui oleh Penggugat I dan II didalam dalil gugatannya;
46. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan jika sampai saat ini Permohonan Hak Tergugat I kepada Tergugat V tidak pernah ditolak yang mana hingga saat ini Tergugat I tidak pernah mendapatkan Surat Penolakan dari Tergugat V dan hingga saat ini juga Tergugat I masih menunggu hasil dari Permohonan Hak kepemilikan kepada Tergugat V;
47. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I, Penggugat II pada halaman 3 s/d 6 karena tidak sesuai fakta yang sebenarnya karena sebagaimana fakta yang sebenarnya Penggugat I dan II beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya telah mengakui jika Rumah dan Tanah yang mereka tempati adalah kepunyaan atau milik Tergugat I ;
48. Bahwa sebenarnya pembuatan draf perjanjian jual beli rumah beserta tanah yang dibuat oleh Tergugat I sebelumnya juga telah disepakati antara Penggugat I dan II beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya dimana draft itu diperoleh oleh Penggugat I dan II beserta dokumen kepemilikan Tergugat I lainnya pada saat pertemuan di rumah Tergugat I dengan tujuan membayar panjar yang telah disepakati;
49. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II pada halaman 6 poin 1 s/d 3 yang mana dalil tersebut terlalu mengada-ngada dan tidak masuk akal, karena senyatanya sebelum Plang yang isinya "DIATAS TANAH INI JALAN PUNAK GG. MURNI RUMAH NO.4, 6, 8, 10, 12, 14 ATAS TANAH SELUAS 360 M2 AKAN DIPROSES PENERBITAN SURAT KETERANGAN TANAH DAN RUMAH ATAS NAMA DJOHANSJAH DJOKO" tersebut dipasang oleh Tergugat I, Penggugat I dan II beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya sudah mengetahui jika rumah tersebut merupakan milik Tergugat I;



50. Bahwa secara fakta dapat terlihat yakni sebelum Plang tersebut didirikan antara Tergugat I dan Penggugat I dan II beserta para penghuni yang menempati rumah sewa lainnya sudah ada kesepakatan untuk membayar ganti rugi atas rumah aquo kepada Tergugat I;
51. Bahwa selain itu apabila Penggugat I dan II keberatan atas berdirinya plang tersebut mengapa Penggugat I dan II tidak melakukan komplek atau keberatan atas adanya plang tersebut padahal Plang tersebut telah berdiri selama lebih kurang 2 bulan dan mengapa baru sekarang tepatnya ditanggal 17 Desember 2015 baru melakukan keberatan (mengajukan gugatan) padahal plang pemberitahuan tersebut dipasang pada bulan Juli 2013;
52. Bahwa begitu juga mengenai pemberitaan hilang tercecer atas Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi Atas Rumah dan Tanah milik Tergugat I padahal jelas Mimbar Umum yang digunakan Tergugat I merupakan mimbar umum atau media nasional yakni Media koran "WASPADA" yang nota bene terbit hampir diseluruh wilayah Indonesia;
53. Bahwa jika pun Penggugat I dan II merasa keberatan atas berita hilang tercecer tersebut mengapa baru sekarang keberatan atas pengumuman Koran tersebut, mengapa tidak pada saat terbit pengumuman tersebut melakukan keberatan jelas-jelas pengumuman media tersebut dibuat 3 (tiga) hari berturut-turut;
54. Bahwa dikarenakan secara hukum Penggugat I dan II telah menggunakan dasar alas hak yang penuh dengan rekayasa dan akal-akalan atau membeli dengan orang yang tidak berhak untuk melakukan jual beli sehingga terhadap surat-surat ataupun Akta-akta yang menjadi dasar Penggugat I Penggugat II dan Penggugat III sebagai kepemilikan rumah menjadi surat atau Akta yang cacat hukum, batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
55. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah membeli tanah dan rumah dengan orang yang benar dan memiliki hak untuk menjual yakni terhadap ahli waris Alm. Gerhard Hutapea maka jelas secara hukum Tergugat I adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.6 dan rumah No.14 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;
56. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I dan II

Putusan 35 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



dalam gugatannya melainkan sebenarnya Penggugat I dan II lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan ganti rugi atas rumah yang telah ditempatinya dan seharusnya Penggugat I dan Penggugat II membayar uang sewa kepada Tergugat I;

57. Bahwa dikarenakan keseluruhan dalil dalam gugatan Penggugat I dan II tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim dalam perkara aquo menolak seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat I dan II;

TENTANG REKONPENSI :

1. Bahwa Tergugat dalam konpensi (dk) dalam kesempatan ini juga mengajukan gugatan rekompensi kepada Penggugat I, Penggugat II dalam konpensi sehingga Tergugat I dk menjadi Penggugat dr dan Penggugat dk menjadi Tergugat dr;
2. Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dk mohon kepada Majelis hakim pemeriksa perkara perdata aquo agar sudilah kiranya secara mutatis mutandis memasukan dalil/ alasan/ argumentasi hukum dalam Jawaban Tergugat I dk menjadi dalil-dalil dalam gugatan rekompensi Penggugat dr/ Tergugat I dk, sehingga tidak perlu diulangi kembali;
3. Bahwa jelas secara hukum Penggugat dr/Tergugat I dk adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;
4. Bahwa kepemilikan Penggugat dr/Tergugat I dk berdasarkan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko);
5. Bahwa yang mana awal kepemilikan Penggugat dr/Tergugat I dk yakni berdasarkan adanya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi Ganti Rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani oleh GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA;
6. Bahwa perlu Penggugat dr/Tergugat I dk sampaikan jika bukan hanya rumah No.4 dan No.8 saja milik Penggugat dr/Tergugat I dk melainkan sebenarnya Penggugat dr/Tergugat I dk adalah Pemilik dari 7 pintu rumah yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I yakni rumah No.2, No.4, No.6, No.8, No.10, No.12, No.14;

Putusan 36 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



7. Bahwa sebelumnya perlu Penggugat dr/Tergugat I dk jelaskan mengenai asal muasal kepemilikan tanah dan rumah yang menjadi objek aquo yakni yang mana sebenarnya sebelum rumah dan tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I awalnya rumah dan tanah tersebut merupakan milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA;
8. Bahwa yang mana GERHARD HUTAPEA membeli tanah aquo dari orang yng bernama MUSLIMAN, sebagaimana adanya Surat Pengganti Kerugian tanggal 1 DjuI 1953 yang diketahui pada saat itu oleh Penghulu Kampung Sei Putih Medan Barat;
9. Bahwa setelah Alm. GERHARD HUTAPEA membeli tanah tersebut dari MUSLIMAN, kemudian Alm. GERHARD HUTAPEA melakukan kerjasama dengan orang yang bernama LIM PING BOEN;
10. Bahwa kerjasama antara GERHARD HUTAPEA dengan LIM PING BOEN yakni LIM PING BOEN harus membangun rumah sewa sebanyak 25 (dua puluh lima) pintu rumah dengan syarat atau ketentuan yakni dari 25 (dua puluh lima) pintu tersebut 4 (empat) diantaranya dibangun dengan bangunan Permanen dan 21 (dua puluh satu) rumah dibangun semi permanen;
11. Bahwa 4 (empat) pintu rumah permanen secara langsung menjadi milik dari Alm. GERHARD HUTAPEA sedangkan 21 (dua puluh satu) rumah dapat disewakan oleh LIM PING BOEN dan uang sewanya pada saat itu ditagih oleh LIM PING BOEN;
12. Bahwa namun sesuai dengan perjanjian penagihan uang sewa atas 21 (dua puluh satu) rumah tersebut memilik batas waktu yakni hingga selama 15 (lima belas) tahun dan setelah 15 (lima belas) tahun berakhir maka 21 (dua puluh satu) rumah-rumah tersebut dikembalikan kepada Alm. GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973;
13. Bahwa namun sebelum berakhirnya masa waktu 15 (lima belas) tahun berakhir ternyata pada tanggal 14 Oktober 1973 Alm. GERHARD HUTAPEA meninggal dunia dan ternyata pada saat itu LIM PING BOEN menjual rumah-rumah sewa tersebut dengan mengeluarkan/membuat alas hak hanya berupa Surat Jual Rumah;
14. Bahwa padahal seharusnya secara hukum apabila masa perjanjian telah berakhir maka rumah dan tanah tersebut beralih kepada ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI

Putusan 37 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



HUTAPEA, sebagaimana adanya Penetapan Ahli Waris No.789/ Pm/ Perd/ 1979/ PN.Mdn tanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri tk I Medan;

15. Bahwa apabila melihat dari masa waktu perjanjian antara Alm. GERHARD HUTAPEA dan LIM PING BOEN maka masa waktu perjanjian tersebut telah berakhir dan dikarenakan telah berakhirnya hak untuk penagihan sewa LIM PING BOEN maka jelas secara hukum rumah dan tanah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah menjadi milik ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA, sebagaimana adanya Penetapan Ahli Waris No.789/ Pm/ Perd/ 1979/ PN.Mdn tanggal 22 Nopember 1979 dari Pengadilan Negeri tk I Medan;
16. Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk didalam gugatannya yang menyatakan jika Tergugat dr/Penggugat I dan II dk ada memiliki rumah yang terletak dijalan Punak gg. Murni adalah suatu dalil yang tidak benar;
17. Bahwa senyatanya apa yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat I dan II dk hanya merupakan akal-akalan yang penuh rekayasa dan ketidak benaran karena jelas secara hukum rumah tersebut merupakan milik dari ahli waris Alm. GERHARD HUTAPEA yakni TIOMSI BORU HUTASOIT, ALTUR BERLIN HUTAPEA, GODFRIED HUTAPEA, JULIAN HUTAPEA, HERLNA MARIANI HUTAPEA;
18. Bahwa selain itu jelas secara hukum jika jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat I dan II dk dilakukan dengan orang yang salah karena orang tersebut secara hukum tidak berhak menjual melainkan hanya berhak melakukan sewa menyewa;
19. Bahwa tersebut juga diungkap sendiri oleh Tergugat dr/Penggugat I dan II dk sebagaimana yang diterangkan didalam dalil gugatannya yang menyatakan jika awal pemilik rumah Tergugat dr/penggugat I dk dari LILIEK SUGIARTO yang sebenarnya LILIEK SUGIARTO sendiri telah kembali membayar ganti rugi atas rumah yang telah dijualnya kepada ALBERT SAGALA yakni rumah No.2 sedangkan Tergugat dr/Penggugat II dk adalah membeli dari orang yang bernama LIM PING BOEN padahal LIM PING BOEN sendiri cuma seorang pemborong yang hanya memiliki hak menyewakan selama 15 tahun;
20. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat dr/Tergugat I dk sampaikan diatas sebenarnya orang yang bernama LIM PING BOEN merupakan

Putusan 38 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



seorang pemborong yang melakukan kerjasama dengan Alm. GERHARD HUTAPEA sebagaimana adanya Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973;

21. Bahwa dengan demikian jelas secara hukum jika orang yang bernama LIM PING BOEN bukan sebagai Pemilik tanah maupun rumah melainkan LIM PING BOEN hanya berhak untuk menyewakan rumah sebanyak 21 (dua puluh satu) pintu rumah dengan masa waktu selama 15 (lima belas) tahun dan apabila masa waktu 15 (lima belas) berakhir tahun maka 21 (dua puluh satu) pintu rumah tersebut harus dikembalikan dan menjadi milik Alm. GERHARD HUTAPEA;
22. Bahwa dikarenakan Penggugat dr/Tergugat I dk telah membeli tanah dan rumah dengan orang yang benar dan memiliki hak untuk menjual yakni terhadap ahli waris Alm. Gerhard Hutapea maka jelas secara hukum Tergugat I adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan rumah No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;
23. Bahwa bukan hanya rumah No.4 dan No.8 saja milik Penggugat dr/Tergugat I dk melainkan sebenarnya Penggugat dr/Tergugat I dk adalah Pemilik dari 7 pintu rumah yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I;
24. Bahwa yang mana 7rumah yang dimiliki Penggugat dr/Tergugat I dk adalah Rumah No.2, No.4, No.6, No.8, No.10, No.12, No.14;sebagaimana adanya Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas rumah dan tanah dibawah tangan atas nama Djohansjah Djoko dan Kwitansi Ganti Rugi tertanggal 7 April 1998 yang ditandatangani oleh GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA;
25. Bahwa dikarenakan secara hukum Tergugat dr/Penggugat I dan II dk telah menggunakan dasar alas hak yang penuh dengan rekayasa dan akal-akalan atau membeli dengan orang yang tidak berhak untuk melakukan jual beli sehingga terhadap surat-surat ataupun Akta-akta yang menjadi dasar Penggugat I Penggugat II dan Penggugat III sebagai kepemilikan rumah menjadi surat atau Akta yang cacat hukum, batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
26. Bahwa jelas secara hukum Penggugat dr/Tergugat I dk telah membeli tanah beserta rumah terhadap GODFRIED HUTAPEA yang merupakan selaku ahli waris dari GERHARD HUTAPEA pada tanggal 7 April 1998 maka sudah

Putusan 39 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



sewajarnya dan seharusnya Penggugat dr/Tergugat dk berhak atas uang sewa rumah yang ditempati oleh Tergugat dr/Penggugat dk yang terhutang sejak tahun 1998;

27. Bahwa dikarenakan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk tidak melakukan ganti rugi atas rumah dan tanah serta membayar uang sewa rumah terhadap Penggugat dr/Tergugat I dk maka untuk dan oleh karena itu pantas dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia, Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo untuk menyatakan bahwa Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dr /Penggugat I dan II dk tersebut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
28. Bahwa dengan demikian, maka pantas beralasan hukum untuk membebaskan tanggung jawab hukum kepada Tergugat dr/Penggugat I, II dk untuk mengganti rugi segala kerugian Penggugat dr/Tergugat I dk baik secara materil maupun immateril, akibat tindakan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk yang tidak jadi melakukan pembayaran jual beli rumah dan tanah dalam perkara aquo serta tidak membayar uang sewa atas penempatan rumah milik Penggugat dr/Tergugat I dk;
29. Bahwa didasari adanya kekhawatiran dari Penggugat dr/Tergugat I dk dimana objek perkara aquo akan dialihkan kepada pihak lain yang tidak berhak sehingga berakibat munculnya kerugian yang semakin besar yang diderita oleh Penggugat dr/Tergugat dk maka kiranya pantas dan beralasan hukum bagi Ketua Majelis Hakim Yang mulia Yang Memeriksa dan Memutus Perkara aquo untuk menjatuhkan Putusan Provisionil agar Tergugat dr/Penggugat dk dapat segera menjauhkan diri dari segala bentuk perbuatan hukum diatas tanah objek perkara baik mengalihkan kepada pihak manapun serta keluar dan mengosongkan rumah objek perkara sejak putusan Provisionil ini dikabulkan sampai adanya putusan lain dari Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Vangewijsde);
30. Bahwa oleh karena alasan-alasan Penggugat dr/Tergugat I dk atas tuntutan provisionil ini didasarkan pada alasan-alasan yang kuat dan dibenarkan menurut hukum serta didukung fakta-fakta dan bukti-bukti yang akurat, maka sudah sewajarnya menurut hukum jika Tuntutan Provisionil ini dapat dikabulkan;
31. Bahwa karena Tergugat dr/Penggugat I, II dk telah menuduh dan menuding bahwa Penggugat dr/Tergugat dk telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa fakta dan alasan hukum yang kuat serta ,menuntut ganti kerugian sebagaimana isi gugatan Tergugat dr/Penggugat I, II dk sehingga



Tergugat dr/ Penggugat I, II dk telah merugikan materil dan moril Penggugat dr/ Tergugat I dk dimana kerugiannya diperincikan sebagai berikut:

- Materil berupa :
 - a. biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat dr/ Tergugat I dk untuk menghadapi perkara No : 688/Pdt.G/2015/PN-Mdn baik jasa Pengacara/ Advokat yang diperkirakan sampai berkekuatan hukum tetap senilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - b. uang sewa rumah yang telah ditempati oleh Tergugat dr/Penggugat I dan II dk dari tahun 1998 hingga 2016 yakni dengan rincian Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah) perbulan maka dari tahun 1998 hingga 2016 yakni sebanyak 18 (delapan belas) tahun sehingga 18 tahun x Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah) perbulan = Rp.126.000.000.- (seratus dua puluh enam juta rupiah) x 2 (dua) rumah = 252.000.000.- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah);
- Moril berupa : direndahkan harkat dan martabat Penggugat dr/ Tergugat I dk, nama baik Penggugat dr/ Tergugat dk menjadi tercemar di mata masyarakat, yang jika diperhitungkan dengan nilai mata uang sebesar per-orang @ Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

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

32. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dr/ Tergugat I dk tidak hampa belaka dan agar Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk, membayar hukuman ganti kerugiannya kepada Penggugat dr/ Tergugat I dk maka sangat beralasan hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan sudi meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaq*) atas barang bergerak maupun tak bergerak milik Tergugat dr/ Penggugat I, II dk serta terhadap objek aquo yakni rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I Kec.Medan Petisah Kota Medan;
33. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan sukarela oleh Tergugat dr/ Penggugat dk, maka patut dan beralasan hukum apabila Penggugat dr/ Tergugat I dk menuntut uang paksa

Putusan 41 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dwangsom) kepada Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk, untuk membayar sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat dr/ Penggugat I, II dk;

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

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

TENTANG EKSEPSI

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

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;

TENTANG REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dr/ Tergugat I dk untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk merupakan perbuatan melawan hukum (on rechtmatige daad);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara rekonpensi ini;
4. Menyatakan secara hukum Penggugat dr/Tergugat I dk adalah pemilik yang sah atas rumah dan tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan rumah No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I Kota Medan;
5. Menyatakan secara hukum Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal

Putusan 42 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02 Agustus 2013 atas nama Penggugat dr/Tergugat I dk (Ic.Djohansjah Djoko) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan secara hukum Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No.17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH dan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No.17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH adalah Akta yang cacat hukum, batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dr/Penggugat I dan II dk untuk keluar dan mengosongkan rumah serta tanah berukuran 4 meter x 14,5 meter No.4 dan No.8 yang terletak di jalan Punak Gg. Murni Lingkungan V Kel.Sei Putih Timur I Kota Medan;
8. Menghukum Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun moril Penggugat dr/ Tergugat I dk sebesar Materil Rp 452.000.000.- (empat ratus lima puluh dua juta rupiah) dan moril sebesar per-orang @ Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak Putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat dr/ Penggugat I dan II dk;
10. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta-merta walaupun ada upaya hukum Verzet, banding, atau Kasasi dari Tergugat dr/Penggugat dk (Uit Voerbaar Bij Voorraadd);
11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

- Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi /Turut Tergugat I Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Putusan 43 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



1. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat I dan II dalam halaman 12 point 1 yang mana sebenarnya Tergugat II tidak pernah menyodorkan atau menyerahkan Darf Jual beli Rumah kepada Penggugat I dan II;
2. Bahwa benar Tergugat II ada membuat dan menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 01 Juli 2013 berkaitan dengan tanah yang terletak di Jalan Punak Gg.Murni No. 4 dan 8 beserta rumah lainnya, namun saat Tergugat II melakukan pengukuran untuk Surat Keterangan Situasi Tanah tertanggal 01 Juli 2013 yang mana Penggugat I dan II tidak pernah melakukan keberatan atas pengukuran tanah tersebut;
3. Bahwa selain itu Tergugat II tidak pernah datang menyodorkan Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah kepada Penggugat I dan II maupun kepada warga lainnya tentang Perjanjian Membeli Rumah secara 2 kali bayar atau dengan cara menyicil;
4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II terlalu mengada-ngada hanya sekedar untuk mencari alasan ataupun bahan dasar gugatan karena hal yang mana bisa disebut SENGKETA sementara Penggugat I dan II tidak pernah mendatangi Tergugat II untuk mengajukan keberatan;
5. Bahwa seperti pemasangan PLANG yang dilakukan Tergugat I yang mana Penggugat I dan II tidak pernah melakukan keberatan ataupun mendatangi Tergugat II untuk mengajukan keberatan. Padahal PLANG tersebut telah terpasang kurang lebih 2 (dua) bulan yang mana letaknya PLANG tersebut persis di depan Jalan Punak Gg. Murni sampai Tergugat I mengajukan permohonan Hak termasuk pengukuran oleh BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) tidak ada satupun para Penggugat yang mengajukan keberatan sehingga apa yang dikatakan Penggugat I dan II tentang adalah SILANG SENGKETA adalah suatu alasan yang tidak benar;
6. Bahwa sebenarnya Rumah No. 4 dan 8 beserta rumah lainnya yang terletak di jalan Punak Gg. Murni adalah merupakan milik Tergugat I dikarenakan Alas Hak yang dimiliki Tergugat I adalah merupakan Alas hak yang benar;
7. Dengan demikian Tergugat II bersama ini secara tegas menerangkan bahwa tidak pernah ada sengketa terhadap objek perkara dengan alasan :
 - Selama pemasangan Plang kurang lebih 2 (dua) bulan tidak pernah ada pihak-pihak lain baik itu masyarakat maupun para penggugat yang mengajukan keberatan terhadap Tergugat II atau para Penggugat tidak



pernah mendatangi Tergugat II yang mengklaim bahwasanya objek perkara adalah milik para Penggugat. Berarti hal ini tidak ada sengketa;

- Termasuk pemasangan iklan dikoran atau media cetak selama kurang lebih 3 (tiga) hari sampai dengan Tergugat I mengajukan permohonan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) tidak ada satupun pihak-pihak yang keberatan. Berarti hal ini tidak marupakan sengketa;
- Tidak benar dalil Penggugat I dan II dalam gugatannya pada halaman 5 yang isinya bahwasanya Tergugat I melalui Tergugat II menyodorkan Draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan tanah kepada para Penggugat (I dan II) maupun kepada warga lainnya, dimana yang sebenar-benarnya adalah Tergugat III melalui Tergugat II memanggil para penghuni rumah atau para Penggugat (I dan II) untukd atang ke kantor Tergugat III dengan tujuan meminta keterangan sehubungan adanya permohonan Tergugat I;
- Jadi tidak benar apa yang disampaikan para Penggugat (I dan II) dalam gugatannya pada halaman 5 yang menyebutkan Tergugat II menyodorkan Draf Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah, ini hanya merupakan dalil Penggugat I dan II yang hanya mengada-ngada saja;

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

1. Tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libels (kabur/ tidak jelas) ;

- Bahwa tanah yang menjadi objek para Penggugat dalam perkara aquo adalah tanah yang berukuran Lebar 4 x Panjang 14, 5 M yang terletak di Jalan Punak Gang Murni No. 4 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur I, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan dan tanah yang berukuran Lebar 4 x Panjang 14, 5 M yang terletak di Jalan Punak Gang Murni No. 8 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur I, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan bidang tanah masing-masing seluas A + 58 m² dan luas Bidang tanah B seluas + 58 m² sehingga luas keseluruhan sejumlah = + 116 m²;
- Bahwa terhadap obyek gugatan a quo tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas serta dasar hukum gugatan yang diajukan oleh para Penggugat dan terhadap obyek perkara a quo belum diterbitkan Sertipikat di tanah tersebut;

Putusan 45 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah *Obscuur Libels* dan untuk mendukung argument Tergugat V diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antar lain berbunyi sebagai berikut :

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

2. Gugatan Penggugat Prematur Mengikutkan Turut Tergugat sebagai Pihak;

- Bahwa tindakan para Penggugat yang mengikut sertakan Tergugat V dalam perkara aquo adalah *premature* sebab para Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum, yang telah Tergugat V (ic. Kantor Pertanahan Kota Medan) langgar, dikarenakan terhadap objek gugatan a quo juga belum ada produk hukum/ sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat V dan oleh karenanya mohon kepada Majelis untuk menolak gugatan penggugat;

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

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat V untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi /Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat V Konvensi /Turut Tergugat IV Rekonvensi tersebut, Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi mengajukan replik tanggal 8 Maret 2016 dan kemudian Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi /Turut Tergugat I Rekonvensi mengajukan duplik tanggal 15 Maret 2016 sedangkan Tergugat V Konvensi /Turut Tergugat IV Rekonvensi tidak mengajukan Duplik dan menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan SELA tanggal 17 Mei 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn yang amarnya sebagai berikut:

Putusan 46 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



MENGADILI :

1. Menyatakan Eksepsi mengenai kompetensi absolute Tergugat I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn;
3. Memerintahkan Para Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara a quo;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan (akhir) tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi.-

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima.-

DALAM REKONVENSI :

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga kini sejumlah Rp. 2.989.000,- (dua juta sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 688/PDT.G/2015/PN Mdn yang dibuat Jurursita Pengganti Pengadilan Negeri Medan pada hari Rabu tanggal 01 Maret 2017 kepada Tergugat II, pada hari Rabu tanggal 01 Maret 2017 kepada Tergugat III, pada hari Rabu tanggal 01 Maret 2017 kepada Tergugat IV, dan pada hari Kamis tanggal 23 Pebruari 2017 kepada Tergugat V, yang menerangkan bahwa telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 688/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 10 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn tersebut, Para Pemanding

Putusan 47 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 17 Oktober 2016 sesuai Akta Banding Nomor 146/2016, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada hari Kamis tanggal 4 Mei 2017, Terbanding II semula Tergugat II pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2017, Terbanding III semula Tergugat III pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV pada hari Rabu tanggal 1 Maret 2017, Terbanding V semula Tergugat V pada hari Kamis tanggal 23 Februari 2017;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Para Pembanding semula semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding bertanggal 15 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 Mei 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017, Terbanding II semula Tergugat II pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017, Terbanding III semula Tergugat III pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017, Terbanding IV semula Tergugat IV pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017, Terbanding V semula Tergugat V pada hari Selasa tanggal 30 Mei 2017. Memori banding tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

**TENTANG ALASAN-ALASAN BANDING PARA PENGGUGAT/
PEMBANDING TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN
TANGGAL 10 OKTOBER 2016 NO. 688/ PDT.G/ 2015/PN-MDN YANG
DIMOHONKAN BANDING :**

- Bahwa, Pengadilan Negeri Medan pada Putusan Akhir DALAM KONVENSI Tentang Eksepsi : "Menerima Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi" dan Tentang Pokok Perkara : "Menyatakan gugatan para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima", berdasarkan pada alasan-alasan pertimbangan hukumnya yang pada pokoknya Pengadilan Negeri sejalan/sependapat dengan eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), karena Sdr. Laiman sebagai Penjual kepada Penggugat-I Konvensi terhadap rumah Rumah yang di dirikan di atas pertapakan tanah berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/ terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I sebagaimana diikat Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.) dan Sdr. Budiman Halim selaku Penjual kepada Penggugat

Putusan 48 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



II Konvensi terhadap rumah yang didirikan diatas pertapakan tanah berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m terletak/berlokasi Jln. Punak Gang Murni No. 8, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I sebagaimana diikat dengan SURAT JUAL BELI yang dibuat diatas kertas segel bertanggal 26 Juni 1974 yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur dan Camat Kecamatan Medan Barat) TIDAK DITARIK SEBAGAI PIHAK, dengan mengambil perbandingan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2873 K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998 yang menegaskan : pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan;

- Bahwa, amar putusan berikut pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan tersebut termasuk Yurisprudensi MARU yang dijadikan perbandingan dalam pertimbangan hukum putusannya adalah keliru dan tidak tepat menurut hukum, karena yang menjadi inti objek gugatan dalam perkara ini bukanlah tanah dan atau Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH. antara Sdr. Laiman sebagai Penjual dan Penggugat I Konvensi sebagai pembeli serta bukan pula tanah dan atau SURAT JUAL BELI yang dibuat diatas kertas segel bertanggal 26 Juni 1974 antara Sdr. Budiman Halim sebagai Penjual dan Penggugat II Konvensi selaku Pembeli, melainkan yang menjadi inti objek gugatan dalam perkara ini adalah :

- 1) Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan secara tidak sah oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur I ic. Tergugat III diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah ic. Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013, karena ternyata diterbitkan untuk dan atas pertapakan tanah negara tempat berdirinya Rumah pintu No. 4 milik Penggugat I dK/Pembanding I dengan ukuran Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan;
- 2) Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I. yang diterbitkan secara tidak sah oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur I ic. Tergugat III diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah

Putusan 49 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



ic. Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013, karena ternyata diterbitkan untuk dan atas pertapakan tanah negara tempat berdirinya Rumah pintu No. 8 milik Penggugat I dK/Pembanding I berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan;

- Bahwa, apa yang tertuang dalam ke 2 (dua) Surat Keterangan tentang Mengusahai Tanah tersebut yang diterbitkan secara tidak sah oleh Tergugat III dK/Terbanding III atas permohonan Tergugat I dK/Terbanding I sama sekali tidak tercantum nama Laiman dan Budiman Halim atau Sdra Laiman dan Budiman Halim tidak mempunyai peran dan tidak ada kaitan hukum apapun terhadap terbitnya 2 (dua) Surat Keterangan tentang Mengusahai Tanah tersebut, melainkan yang mempunyai peran dan erat kaitannya adalah DJOHAN SYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/ Terbanding I sebagai pemohon, Kepling Lingkungan V ic. Tergugat II dK/ Terbanding II sebagai pihak yang membantu Tergugat III dK/Terbanding III, Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III dK/Terbanding III sebagai pihak yang menerbitkan dua surat keterangan tersebut serta Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV dK /Terbanding IV sebagai pihak yang mengetahui;
- Bahwa, berhubungan dengan itu patut dan wajar dan tepat menurut hukum pihak yang digugat cukup hanya yang mempunyai peran dan erat kaitannya dengan gugatan ini adalah DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/ Terbanding I, Kepling Lingkungan V ic. Tergugat II dK/Terbanding II, Lurah Kelurahan Sei Putih Timur-I ic. Tergugat III dK/Terbanding III dan Camat Kecamatan Medan Petisah (d/h Kec. Medan Barat) ic. Tergugat IV dK /Terbanding IV;
- Bahwa, oleh dan karena itu Amar putusan Pengadilan Negeri Medan berikut pertimbangan hukumnya sebagaimana tersebut diatas adalah keliru dan tidak tepat menurut hukum, karenanya ditingkat banding ini dimohonkan agar amar putusan Pengadilan Negeri Medan berikut pertimbangan hukumnya harus ditolak dan di batalkan seluruhnya kecuali menyangkut Putusan Sela dan Rekonvensi;

Selanjutnya ditingkat banding ini dimohonkan berkenan Pengadilan Tinggi untuk memeriksa, mempertimbangkan serta mengadili mengenai MATERI POKOK GUGATAN sebagai mana telah Para Pembanding semula

Putusan 50 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Penggugat I dan II Konvensi kemukakan pada tingkat Pengadilan Negeri Medan yang dalil-dalilnya telah dapat dibuktikan dipersidangan oleh Para Pembanding semula Penggugat I dan II Konvensi :

- Bahwa, para Penggugat dK/para Pembanding untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-13 dan saksi HENDRIK;
- Bahwa, Tergugat I dK/Terbanding I untuk mendukung jawaban yang bersifat bantahan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-22 dan bukti saksi bernama Samsuar dan Liliek Sugianto ;
- Bahwa, menurut hukum pihak Penggugat dK/para Pembanding untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya tidaklah hanya berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan para Penggugat dK/ para Pembanding sendiri, tapi dapat juga berdasarkan pada bukti-bukti surat dan bukti saksi yang diajukan pihak lawan perkara, pengakuan pihak lawan perkara ataupun hal-hal yang tidak dibantah atau dibenarkan pihak lawan perkara dipersidangan ;

SELANJUTNYA PADA TINGKAT BANDING INI DAPAT PARA PENGGUGAT DK/PARA PEMBANDING KEMUKAKAN DAN BAHAS/ANALISA KEMBALI MATERI POKOK GUGATAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM KONVENSI :

1. Mengenai dalil dan petitum gugatan/tuntutan berkaitan dengan Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I, yang diterbitkan oleh Tergugat III dK /Terbanding III secara tidak sah yang menjadi inti objek gugatan dalam perkara ini ;
- Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para Penggugat dK/ para Pembanding serta yang diajukan Tergugat I dK/Terbanding I yaitu : berdasarkan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH. di Medan yang diberi tanda P-1 dan Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013

Putusan 51 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang diberi tanda T.I-1, keterangan saksi Penggugat bernama HENDRIK dan Saksi yang diajukan Tergugat I dK /Terbanding I bernama SAMSUAR dan LILIEK SUGIANTO serta dihubungkan lagi dengan sidang Pemeriksaan Setempat (PS) telah terbukti bahwa, Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang diberi tanda T.I-1 yang diterbitkan oleh Tergugat III dK/Terbanding III terbukti bukan untuk dan atas tanah yang diusahai atau dimiliki Tergugat I dK/Terbanding I, melainkan terhadap pertapakan tanah negara yang telah diusahai Penggugat I dK/ Pembanding I sebagai tempat berdirinya Rumah pintu No. 4 milik Penggugat I dK/ Pembanding I yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan. Karena itu telah terbukti bahwa, Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang diterbitkan oleh Tergugat III dK /Terbanding III berikut lampirannya adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

- Bahwa, selanjutnya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para Penggugat dK/ para Pembanding serta yang diajukan Tergugat I dK /Terbanding I yaitu : berdasarkan bukti-bukti surat otentik Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., yang diberi tanda P-2 dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 Tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang diberi tanda T.I-2, serta keterangan saksi para Penggugat dK/para Pembanding bernama HENDRIK dan Saksi yang diajukan Tergugat I dK/ Terbanding I bernama SAMSUAR dan LILIEK SUGIANTO serta berdasarkan sidang pemeriksaan setempat, telah terbukti bahwa, Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/ VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 Tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I (bukti T.I-2) yang diterbitkan oleh Tergugat III dK/Terbanding III terbukti bukanlah untuk dan atas tanah yang diusahai atau dimiliki Tergugat I dK/Terbanding I, melainkan adalah terhadap Pertapakan tanah negara yang telah diusahai dan atau dijadikan sebagai

Putusan 52 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



tempat berdirinya Rumah pintu No. 8 milik Penggugat II Konvensi/Pembanding II yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan. Karena itu telah terbukti bahwa, Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 Tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang diterbitkan oleh Tergugat III dK/Terbanding III berikut lampirannya adalah juga cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

- Bahwa, berikutnya untuk mengetahui/membuktikan bahwa Surat Keterangan No. 594/ 07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan terhadap tanah yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni masing-masing No. 4 dan No. 8 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, yang diklaim Tergugat I dK/Terbanding I sebagai miliknya Tergugat I dK/Terbanding I, dapat ditinjau dan dianalisis dari berbagai hal, yaitu:

a) Dari status tanah

- Bahwa, dipersidangan telah terbukti, bahwa pertapakan tanah tempat berdirinya rumah pintu No. 4 milik Penggugat I dK/Pembanding I dan rumah pintu No. 8 milik Penggugat II dK/Pembanding II yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni masing-masing No. 4, dan No. 8 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, yang diklaim Tergugat I dK /Terbanding I sebagai miliknya adalah tidak benar, melainkan statusnya jelas masih bagian tanah Kotapraja atau tanah negara atau dengan kata lain bukan sebagai milik/kepunyaan perseorangan termasuk Tergugat I dK /Terbanding I ataupun milik Gerhard Hutapea/Ahli warisnya atau sebelumnya milik Musliman sebagaimana yang diklaim Tergugat I dK/ Terbanding I, karena berdasarkan isi yang tertuang dalam bukti surat yang diajukan oleh para Penggugat dK/Pembanding yang diberi tanda P-7 = bukti yang diajukan Tergugat I dK/Terbanding I yang diberi tanda T.I - 4 (Surat Pengganti Kerugian tertanggal 01 Juli 1953) sama sekali tanpa dilampiri/dilandasi suatu surat resmi (bukti dasar) kepemilikan

Putusan 53 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



tanah atau mengusahai tanah atau menggarap tanah yang dikeluarkan oleh pejabat/pegawai yang berwenang baik pada masa Kesultanan Deli maupun pada masa Pemerintahan Indonesia setelah merdeka seperti misalnya pejabat/pegawai Bupati/Walikota atau setidaknya Camat atau setidaknya Lurah yang membuktikan bidang tanah perladangan seluas + 2000 M2 sebelumnya adalah sebagai milik atau diusahai atau digarap oleh Musliman;

- Bahwa, selain itu pada bagian akhir bukti yang diberi tanda P-7 = T.I-4 jelas ditulis : “.....Tanah itu dapat dipakai selama Kotapradja atau Indonesia, badan pemerintah lainnja belum mempergunakannja”. Hal ini membuktikan bidang tanah yang tertera dalam bukti yang diberi tanda P-7 = T.I-4 statusnya adalah tanah Kotapraja atau tanah negara;
- Bahwa, menurut hukumnya, perseorangan termasuk orang bernama Musliman tidak dibenarkan untuk memperjual belikan ataupun mengalihkan dengan ganti rugi atau sejenisnya kepada siapapun termasuk kepada Gerhard Hutapea atas tanah tersebut yang statusnya masih tanah Kotapraja atau tanah negara, terkecuali sebatas/sekedar terhadap benda-benda atau tanaman yang berada di atasnya milik atau yang ditanam oleh Musliman.
- Mencermati (bukti T-4 = bukti P-7) kenyataannya yang diganti rugikan memang adalah tanam-tanamannya bukan tanahnya. Apabila surat pengganti kerugian tgl. 1 Djuli 1953 (bukti T-4 = bukti P-7) dianggap oleh Tergugat I dK/Terbanding I sebagai penyerahan hak dengan ganti rugi termasuk berikut tanahnya maka adalah cacat hukum dan tidak sah, karena Musliman tidak berhak dan atau tidak berwenang menyerahkan/mengalihkan bagian tanah Kotapraja atau tanah Negara kepada siapapun termasuk kepada Alm. Gerhard Hutapea;
- Bahwa, oleh karena itu ditinjau dari Status Tanah tempat berdirinya Rumah pintu No. 4 dan Rumah pintu No. 8 kepunyaan para Penggugat dK/para Pemanding yang diterbitkan Surat Keterangan No. 594/07/SPT-I/MDN/ VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah yang diberi tanda bukti T.I-1 & Surat Keterangan No. 594/09/SPT-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah yang diberi tanda T.1-2, ternyata statusnya

Putusan 54 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



masih tanah Negara/Kotapraja, maka Surat Keterangan No. 594/07/SPT-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/Terbanding I yang diberi tanda bukti T.I-1 & Surat Keterangan tentang Mengusahai Tanah No. 594/09/SPT-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/ Terbanding I yang diberi tanda T.1-2 nyata-nyata tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

- Bahwa, perseorangan/setiap warga negara Indonesia termasuk para Penggugat dK/para Pemanding yang menempati/mengusahai tanah yang masih berstatus tanah negara dapat memohonkan untuk menjadi miliknya dan atau diterbitkan Sertifikatnya Hak Milik an. Para Penggugat/Pemanding melalui Kantor Pertanahan setempat atau pejabat/badan pemerintah yang berwenang ;

b) Dari isi Surat Keterangan No. 594/07/SPT-I/MDN/VIII/2013 dan Surat Keterangan No. 594/09/SPT-I/MDN/VIII/2013 atas nama ic. Tergugat I dK/ Terbanding I :

- Bahwa, selanjutnya ditinjau/dianalisa dari isi Surat Keterangan No. 594/ 07/SPT-I/MDN/VIII/2013 an. Tergugat I dK/ Terbanding I yang diberi tanda bukti T.I-1 & Surat Keterangan No. 594/09/SPT-I/MDN/VIII/2013 an. Tergugat I dK/ Terbanding I diberi tanda T.1-2, yang di klaim oleh Tergugat I dK/ Terbanding I sebagai bukti kepemilikan tanah terhadap tanah yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4, dan No. 8 Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Medan Petisah tempat berdirinya rumah para Penggugat dK/ Pemanding adalah keliru dan tidak benar, karena apa dituangkan dalam/pada Bukti T.I-1 dan Bukti T.I-2 berikut lampirannya, sama sekali tidak ada disebutkan sebagai Surat Keterangan KEPEMILIKAN TANAH sebagaimana yang disebutkan/diklaim oleh Tergugat I dK/ Terbanding I dalam jawaban pada tingkat Pengadilan Negeri, melainkan dalam isi ke-2 Surat Keterangan (Bukti T.I-1 dan Bukti T.I-2) dengan tegas disebutkan “SURAT KETERANGAN MENGUSAHAI TANAH” ;
- Kata atau Kalimat “MENGUSAHAI TANAH” jelas sangat berbeda artinya dengan Kata atau Kalimat “MEMILIKI TANAH/ KEPEMILIKAN TANAH”;

Putusan 55 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Bahwa, selanjutnya mencermati isi Bukti T.I-1 (Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah) dan Bukti T.I-2 (Surat Keterangan No. 594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah) yang diajukan Tergugat I dK/Terbanding I dipersidangan masing-masing diterangkan oleh Tergugat III dK /Terbanding III ;

“DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I benar mengusahai sebidang tanah yang terletak di Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur I, Kecamatan Medan Petisah berukuran panjang + 15 M x Lebar + 4 M = + 60 M² dengan batas-batasdst” ;

- Bahwa, selanjutnya dalam lampiran bukti T.I-1 yaitu berupa SURAT PERNYATAAN yang ditandatangani DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I dK/Terbanding I tanggal 26 Juni 2013 juga disebut/dinyatakan pada intinya :

➤ Benar saya (DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I) ada mengusahai sebidang tanah berukuran + 60 M² yang terletak di Jln Punak Gg Murni NO. 4 Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur I, Kecamatan Medan Petisah

- Demikian juga dalam lampiran bukti T.I-2 yaitu berupa SURAT PERNYATAAN yang ditandatangani DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I dK/Terbanding I tanggal 26 Juni 2013 dinyatakan pada intinya :

➤ Benar saya (DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I dK) ada mengusahai sebidang tanah berukuran + 60 M² yang terletak di Jln Punak Gg Murni No,8 Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur I, Kecamatan Medan Petisah ;

- Bahwa, dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan para Penggugat dK/Pembanding dipersidangan bernama HENDRIK dan Saksi yang diajukan Tergugat I dK/Terbanding I bernama SAMSUAR dan LILIEK SUGIANTO berdasarkan catatan kuasa hukum Para Penggugat dK/Pembanding dipersidangan yang kemudian dituangkan dalam Konklusi para Penggugat dK/Pembanding, semua saksi ketika dipertanyakan apa saksi tahu bahwa orang bernama DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I ada atau pernah mengusahai/menempati tanah/rumah pintu No. 4 dan No. 8 yang terletak Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Medan

Putusan 56 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Petisah. Masing-masing saksi menjawab tidak pernah tahu orang bernama DJOHANSYAH DJOKO ada mengusahai/menempati tanah/rumah yang terletak Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Medan Petisah;

- Bahwa, selain itu dihubungkan dengan sidang Pemeriksaan Setempat (PS), kenyataannya tanah/rumah pintu No.4 terletak Jln. Punak Gg Murni No. 4 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Medan Petisah - ditempati/ diusahai oleh Penggugat I dK/Pembanding I dan keluarganya serta tanah/rumah pintu No. 8 terletak Jln. Punak Gg Murni No. 8 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Medan Petisah ditempati/ diusahai oleh Penggugat II dK/Pembanding II dan keluarganya;
- Bahwa, dengan demikian ditinjau/dianalisa dari sisi pembahasan mengusahai tanah/rumah, oleh karena Tergugat I dK/Terbanding I terbukti tidak pernah mengusahai/menempati tanah/rumah Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 tersebut, melainkan tanah rumah tersebut terbukti kenyataannya ditempati/ diusahai masing-masing oleh Penggugat I dan II dK/para Pembanding serta keluarganya, maka apa yang diterangkan dalam Bukti T.I-1 (Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah) dan bukti T.I-2 (Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tentang Mengusahai Tanah) berikut lampirannya yaitu SURAT PERNYATAAN yang ditandatangani DJOHANSYAH DJOKO ic Tergugat I dK/ Terbanding I masing-masing tanggal 26 Juni 2013 Tentang Keterangan "Tergugat I dK/Terbanding I ada mengusahai tanah yang terletak Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Medan Petisah" terbukti mengandung ketidak benaran sehingga akibat hukumnya tidak sah;

c) Dari hal silang sengketa :

- Bahwa, dalam Bukti T.I-1 dan Bukti T.I-2 juga diterangkan oleh Tergugat III dK/ Terbanding III :

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

- Bahwa,dalam lampiran dari Bukti T.I-1 dan Bukti T.I-2 berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang

Putusan 57 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



ditandatangani oleh Tergugat II dK/Terbanding II dan Tergugat III dK/Terbanding III juga diterangkan pada intinya :

“Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSJAH DJOKO, tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa” ;

- Bahwa, apa yang diterangkan oleh Tergugat III dK /Terbanding III dalam bukti yang diberi tanda T.I-1 dan Bukti T.I-2 maupun yang diterangkan oleh Tergugat II dan III dK/Terbanding III dalam lampiran dari bukti T.I-1 dan T.I-2 sebagaimana tersebut diatas ternyata mengandung ketidak benaran, karena sebelum Tergugat III dK/Terbanding III menerbitkan ke-2 Surat Keterangan tentang Mengusahai Tanah tersebut (Bukti yang diberi tanda T.I-1 dan T.I-2) berikut lampiran Surat Keterangan Situasi Tanah) ternyata tanah-tanah dimaksud telah terjadi silang sengketa kepemilikan antara Penggugat I, II dK/para Pemanding dengan Tergugat I dK/Terbanding I dan sampai sekarang tanah tersebut ditempati oleh para Penggugat dK/Pemanding, hal ini dapat lihat dari fakta yang terungkap dipersidangan, yaitu :

- Berdasarkan pengakuan Tergugat I & II dK/Terbanding I & II dalam jawabannya semula dan berdasarkan sidang Pemeriksaan Setempat memang benar tanah/rumah pintu No. 4 secara fisik (defacto) di tempati Penggugat I dK/Pemanding I dan tanah/rumah pintu No.8 ditempati Penggugat II dK/Pemanding II;
- Berdasarkan pengakuan Tergugat I & II dK/Terbanding I & II dalam jawabannya semula memang benar Tergugat I dK/Terbanding I ada membuat draf Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah yang didalilkan dan dijadikan bukti para Penggugat dK/Pemanding yang diberi tanda P-5 dan telah telah diakui kebenarannya bukti draf tersebut oleh Tergugat I & II dK/Terbanding I, II;
- Berdasarkan keterangan saksi Hendrik sekitar awal bulan Juni 2013 Tergugat I dK/ Terbanding I melalui Tergugat II dK/Terbanding II ada memberikan draf Perjanjian Jual beli tanah/ rumah an. Tergugat I dK Terbanding I sebagai penjual (vide Bukti P-5) kepada penghuni rumah/tanah Jln. Punak Gg Murni termasuk kepada Penghuni tanah/rumah pintu No. 4

Putusan 58 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



dan No. 8 agar mau meneken draf perjanjian jual beli tersebut sebagai pembeli tanah/rumah tersebut dari Tergugat I dK/ Terbanding I, akan tetapi Penghuni tanah/rumah pintu No. 4 dan No. 8 tidak menghiraukannya atau menolaknya karena tanah/rumah tersebut bukanlah milik Tergugat I dK/Terbanding I;

- Karena tidak dihiraukan kemudian Tergugat I dK/Terbanding I memasang PLANK di Jln. Punak Gang Murni, yang berisi tulisan berupa PEMBERITAHUAN : yang bersifat mengklaim yaitu :“DIATAS TANAH INI JALAN PUNAK GG MURNI NO. 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 TANAH SELUAS 360 M2 AKAN DIPROSES PENERBITAN SURAT KETERANGAN TANAH DAN RUMAH ATAS NAMA DJOHANSJAH DJOKO, di KELURAHAN SEI PUTIH TIMUR I KECAMATAN MEDAN PETISAH” (Vide Bukti Penggugat yang diberi tanda P-10) dan Keterangan HENDRIK);
 - Tergugat I dan II dK/Terbanding I dan II juga tidak membantah bahwa PLANK dengan bunyi sebagaimana tersebut diatas yang memasang adalah Tergugat I dK/Terbanding I;
 - Pada sidang Pemeriksaan Setempat, memang benar PLANK di maksud di pasang di Sudut Jalan antara Jalan Punak dan Gang Murni yang isi tulisan ada menyebutkan diantaranya tanah/rumah Jln Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 akan diproses penerbitan surat keterangan tanah.rumah atas nama Djohansjah Djoko;
 - Dengan adanya isi tulisan pada Plank tersebut walaupun dipasang tidak persis diatas tanah dan atau depan rumah pintu No. 4, No. 8 melainkan di Pasang di Jalan umum Sudut Jalan Punak Menunju Gg Murni tentu menimbulkan keresahan khususnya bagi para Penggugat sebagai pemilik dan yang menempati tanah/rumah pintu No. 4 dan No. 8, No. 6 dan No. 14 dimaksud dan hal in menimbulkan permasalahan tentang status dan keberadaan tanah/rumah dimaksud;
- Bahwa, dengan adanya peristiwa/kejadian sebelumnya sebagaimana tersebut diatas, nyata dan terbukti bahwa apa yang

Putusan 59 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



diterangkan dalam Bukti T.I-1 (Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah)) dan Bukti T.I-2 (Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah) berikut lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 tentang keterangan pada intinya tanah Jln Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 tidak ada silang sengketa adalah keterangan yang mengandung ketidak benaran;

- Bahwa dengan terbuktinya Tergugat I dK/Terbanding I tidak pernah mengusahai/ menempati tanah/rumah Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 tersebut, dan terbuktinya tanah/rumah dimaksud ada silang sengketa, maka Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/Terbanding I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/Terbanding I yang diterbitkan Tergugat III dK / Terbanding III diketahui Tergugat IV dK/Terbanding IV berikut lampirannya adalah tidak sah karena mengandung ketidak kebenaran dan cacat hukum;

Bahwa, berdasarkan berbagai hal-hal yang telah para Penggugat dK/para Pemanding kemukakan dan uraikan diatas termasuk butir a), b) dan c) diatas, dimohonkan berkenan Pengadilan Tinggi /Hakim menyatakan :

- Surat Keterangan No. 594/ 07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang diterbitkan oleh Tergugat III dK /Terbanding III diketahui Tergugat IV dK /Terbanding IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dK /Terbanding II dan Tergugat III dK/Terbanding III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/ Terbanding I yang diterbitkan oleh Tergugat III dK/Terbanding III diketahui Tergugat IV dK/Terbanding IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan

Putusan 60 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat ditandatangani oleh Tergugat II dK/Terbanding II dan Tergugat III dK /Terbanding III serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

2 Mengenai dalil Penggugat I dK/Pembanding I adalah pemilik sah terakhir terhadap satu unit Rumah pintu No. 4 yang di dirikan di atas pertapakan tanah Negara berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dan Penggugat II dK /Pembanding I pemilik sah terakhir terhadap satu unit Rumah pintu No. 8 yang di dirikan di atas pertapakan tanah Negara berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 8, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah :

- Bahwa, berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat secara otentik dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., di Medan yang diberi tanda P-1 dan berdasarkan keterangan saksi Hendrik, dihubungkan lagi dengan sidang Pemeriksaan Setempat, terbukti secara sah dan menyakinkan, bahwa Penggugat I dK /Pembanding I adalah yang mengusahai dan menempati dan pemilik sah dan terakhir terhadap satu pintu Rumah No. 4 yang di dirikan di atas pertapakan tanah Negara berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan rumah Lie Tjhien
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Albert Sagala
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;
- Bahwa, berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., di Medan yang diberi tanda P-2 dan berdasarkan keterangan saksi Hendrik, dihubungkan lagi dengan sidang Pemeriksaan Setempat, terbukti secara sah dan menyakinkan, bahwa Penggugat II dK /Pembanding II adalah yang mengusahai dan menempati dan pemilik sah dan terakhir terhadap satu pintu Rumah No. 8 yang di dirikan di atas pertapakan tanah Negara berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang

Putusan 61 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Murni No. 8, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Samsuar, BA
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Lie Tjhein
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air

Berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas, cukup berlasan hukum dimohonkan berkenan agar Pengadilan Tinggi/Hakim dalam putusannya menyatakan :

- Penggugat I dK/Pembanding I adalah pemilik sah terakhir terhadap satu unit Rumah Pintu No. 4 yang di dirikan di atas pertapakan tanah Negara berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kecamatan Medan Petisah dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan rumah Lie Tjhien
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Albert Sagala
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air;

Yang diperoleh berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat secara otentik dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., di Medan;

- Penggugat II dK/Pembanding II adalah pemilik sah terakhir terhadap Satu unit Rumah Pintu No. 8 yang di dirikan di atas pertapakan tanah negara berukuran + Lebar 4 m x Panjang 14,5 m yang berlokasi/terletak di Jln. Punak Gang Murni No. 8, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I Kecamatan Medan Petisah, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Samsuar, BA
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni
- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Lie Tjhein
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air

yang diperoleh berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH., di Medan;

3. Mengenai dalil/petitum gugatan Tentang Perbuatan Melawan Hukum :

Putusan 62 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Bahwa, para Penggugat dK/ para Pembanding dalam gugatannya ada mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) sehubungan dengan penerbitan Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/ VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/ Terbanding I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 an. Tergugat I dK/ Terbanding I yang diterbitkan Tergugat III/ Terbanding III diketahui Tergugat IV/ Terbanding III atas permohonan Tergugat I dK/ Terbanding I, dengan alasan pada intinya diantaranya :
 - Karena Tergugat I dK/ Terbanding I ada membuat Surat Pernyataan Mengusahai Tanah tanggal 26 Juni 2013 terhadap bidang tanah yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah, yang turut dilampirkan dalam permohonannya kepada Tergugat III dK/ Terbanding III guna menerbitkan Surat Keterangan Mengusahai Tanah terhadap tanah dimaksud, padahal Tergugat I dK/ Terbanding I sama sekali tidak pernah mengusahai/ menem pati bidang tanah Tempat bedirinya Rumah pintu No. 4 dan No. 8, hal ini terbukti saksi yang diajukan para Penggugat dK/ Pembanding dipersidangan yaitu HENDRIK dan saksi yang diajukan Tergugat I dK/ Terbanding I yaitu Samsuar dan Liliek Sugianto semuanya menerangkan tidak pernah tahu bahwa Tergugat I dK/ Terbanding I ada mengusahai/ menempati bidang tanah yang ditempati para Penggugat dK/ para Pembanding;
 - Tergugat I dK/ Terbanding I, ada Membuat Berita/ Iklan Mini di Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 04, 05, 06 Juni 2013 dan di Harian Umum MIMBAR UMUM terbitan tanggal 04, 05, 07 Juni 2013 dan membuat Laporan pada Polresta Medan tanggal 10 Juni 2013 Tentang kehilangan Surat berupa : 1 (satu) berkas asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 DAN 14 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah ----yang terjadi pada tahun 2010 di Jln Saga Medan untuk di jadikan lampiran (Vide bukti Tergugat I yang diberi tanda T.I-20, T-21 dan T-22)---Padahal asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic.

Putusan 63 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Tergugat I dK/Terbanding I tersebut tidak pernah ada atau Tergugat I dK/Terbanding I tidak pernah ada membuat Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah tersebut, dengan siapapun, hal ini dapat dianalisa sebagai berikut :

- ✓ Jual Beli atau Penyerahan hak dan Ganti Rugi terhadap benda tidak bergerak berupa TANAH tidak sama dengan benda bergerak seperti Sepeda Motor atau Mobil dan lain-lain yang dapat dilakukan hanya dengan Kwitansi sudah sah dan memiliki kekuatan hukum. Sedang jual beli ataupun pengalihan hak dengan ganti rugi terhadap benda tidak bergerak berupa TANAH baru sah dan mempunyai kekuatan hukum haruslah dilakukan dengan Surat/Akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang atau Notaris atau kalaupun dibuat dengan Surat di bawah tangan pada waktu pembubuhan tandatangan harus dihadapan/ diketahui Notaris atau setidaknya Camat atau setidaknya Lurah setempat dan harus dibuat nomor dan tanggal surat/aktanya atau setidaknya tanggal, bulan dan tahunnya harus dibuat, juga harus sebuatkan luas dan batas-batas tanahnya serta diikuti penyerahan Fisik tanah berikut benda-benda yang ada diatasnya;
- ✓ Kenyataannya dipersidangan, Tergugat I dK/Terbanding I tidak dapat membuktikan PADA TANGGAL BERAPA DIBUAT DAN DITANDATANGANI Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah yang aslinya kemudian dinyatakan hilang tersebut;
- ✓ Kenyataannya dipersidangan, juga Tergugat I dK/Terbanding I tidak dapat memperlihatkan Copy Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah untuk membuktikan aslinya pernah ada dibuat dan ditandatangani Tergugat I dK/Terbanding I dan pihak yang menyerahkan hak atas tanah, kemudian aslinya dinyatakan hilang;

Putusan 64 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- ✓ Kenyataannya dipersidangan Tergugat I dK/Terbanding I tidak dapat menyebutkan/ membuktikan batas-batas tanah dalam Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH ic. Tergugat I dK/Terbanding I yang aslinya dinyatakan hilang;
- ✓ Kenyataan dipersidangan Tergugat I dK/Terbanding I tidak dapat menampilkan bukti yang dapat menunjukkan bahwa tanah yang diserahkan haknya dengan ganti rugi kepada Tergugat I dK/Terbanding I adalah tanah sudah menjadi milik/ hak perseorangan yang menyerahkan tanah dimaksud;
- ✓ Kenyataan dipersidangan, saksi-saksi (Samsuar dan Liliek Sugianto) yang dihadirkan Tergugat I dK/Terbanding I dipersidangan tidak ada yang menerangkan bahwa saksi tahu kalau Tergugat I dK/Terbanding I ada membuat dan menandatangani asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/Terbanding I seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah yang aslinya dinyatakan hilang tersebut;
- ✓ Bukti kwitansi yang diajukan Tergugat I dK/Terbanding I dipersidangan yang diberi tanda T.I-3 (Kwitansi Ganti Rugi antara Djohansjah Djoko dengan Gordfred Hutapea tanggal 1 April 1998) selain bukan bukti kepemilikan tanah/rumah objek perkara, juga pada kwitansi pembayaran ganti rugi tersebut tidak menyebutkan batas-batas tanah/rumah yang diganti rugi oleh Tergugat I dK serta Kwitansi Ganti Rugi antara Djohansjah Djoko dengan Godfred Hutapea tanggal 1 April 1998 sepanjang terhadap tanah dan rumah objek perkara yang ditempati oleh para Penggugat dK/Pembanding adalah tidak sah dan cacat hukum, karena tanah/ rumah pintu No. 4 jauh sebelum tahun 1998 sudah ditempati dan menjadi milik Sdr. LAIMAN sejak tahun 1984 yang kemudian dialihkan kepada Penggugat I dK/Pembanding I. Demikian juga tanah/Rumah pintu No. 8 jauh sebelum tahun 1998 sudah ditempati dan menjadi milik Budiman Halim /orang tua Penggugat II dK/Pembanding II sejak tahun 1974 kemudian dialihkan kepada Penggugat II dK/Pembanding II;

Putusan 65 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- ✓ Kenyataannya dipersidangan tidak terungkap suatu fakta telah dilakukan serah terima fisik tanah/ rumah pintu No. 4 dan pintu No. 8 dimaksud antara pihak yang menyerahkan hak kepada Tergugat I dK/ Terbanding I;
- ✓ Dengan demikian terbukti, bahwa tanah/ rumah pintu No. 4 dan No. 8 selain tidak benar semula milik Godfred Hutapea juga tidak benar Tergugat I dK/ Terbanding I dan pihak yang menyerahkan hak atas tanah tersebut pernah ada membuat dan menandatangani asli Surat Penyerahan Hak dan Ganti Rugi atas Rumah dan Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO seluas 420 M2 yang terletak di Jln. Punak Gg Murni No. 2, 4, 6, 8, 10, 12 dan 14 Kel. Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah yang kemudian dinyatakan hilang pada tahun 2010;
- Tergugat II dK/ Terbanding II bersama dengan Tergugat III dK/ Terbanding III ada membuat dan menandatangani Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 yang dilampirkan dalam bukti yang diberi tanda T.I-1 dan T.I-2 yang pada intinya memerangkan :

“Setelah mengadakan penelitian langsung di lapangan mengenai asal usul tanah atas nama DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dK/ Terbanding I , tidak terjadi hal-hal yang meragukan serta tidak ada dalam sengketa”;
- ✓ Kenyataannya apa yang diterangkan oleh Tergugat II/ Terbanding II tersebut mengandung ketidak kebenaran, karena ternyata sebelum Tergugat II dan III Terbanding II dan III mengeluarkan Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013. telah terjadi permasalahan/ sengketa antara penghuni/ yang menempati rumah di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan 8 dan penghuni lainnya dengan orang yang belakangan diketahui bernama Djohansyah Djoko ic. Tergugat I dK/ Terbanding I yang diawali penolakan Penghuni rumah No. 6 dan No. 14 serta penghuni lainnya untuk menandatangani draf jual beli an. Tergugat I dK/ Terbanding I yang disampaikan melalui Tergugat II/ Terbanding II kepada Penghuni rumah/ tanah dimaksud;
- ✓ Kenyataannya terungkap dipersidangan bahwa batas-batas tanah/ rumah pintu No. 4 dan No. 8 yang disebutkan oleh Tergugat I dK/ Terbanding I, Tergugat II dK/ Terbanding II dan

Putusan 66 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Tergugat III dK/Terbanding III dalam Surat Keterangan atau Pernyataannya tidak ikut ditandatangani oleh Penggugat I & II dK/Pembanding I & II sebagai pemilik rumah pintu No. 4 dan No. 8 atau sebagai yang menempati tanah pertapakannya dimaksud;
- Tergugat III dan IV dK/Terbanding III dan IV sama sekali tidak pernah menghadiri persidangan dalam perkara ini untuk menggunakan hak jawabnya dan lain-lain walaupun telah berkali-kali dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Medan, menurut hukum berarti Tergugat III & IV/ Terbanding III dan IV telah mengakui atau tidak membantah kebenaran dalil para Penggugat dK/para Pembanding bahwa Tergugat III & IV / Terbanding III & IV telah menerbitkan Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/ Terbanding I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/ Terbanding I secara melawan hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, ditingkat banding ini patut dimohonkan berkenan Pengadilan Tinggi Medan menyatakan Tergugat I, II, III dan IV dK/Terbanding I, II, III dan IV baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);

4. Mengenai dalil dan petitum gugatan ganti kerugian:

- Bahwa, Para Penggugat dK/Pembanding telah dapat membuktikan dalil gugatan nya yang pada intinya, akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dK/Terbanding I, II, III dan IV berhubungan dengan terbitnya Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/ Terbanding I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. Tergugat I dK/ Terbanding I yang kemudian oleh Tergugat I dK/ Terbanding I dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan kepada Tergugat V dK/ Terbanding V guna diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya atas nama Tergugat I dK/ Terbanding I terhadap pertapakan tanah tempat berdirinya rumah pintu No. 4 dan No. 8 masing-masing milik Penggugat I dan II dK/ para Pembanding akibatnya sangat merugikan Penggugat I dan II dK/para Pembanding

Putusan 67 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



karena permohonan Penggugat I dan II dK/para Pembanding kepada Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat V dK/Terbanding V untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap pertapakan tanah tempat berdirinya Rumah masing-masing nomor 4 dan nomor 8 yang berlokasi/ terletak di Jln. Punak Gg Murni Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah, menjadi terhambat sehingga jiwa dan pikiran Penggugat I dan II dK/para Pembanding menjadi terganggu, karena itu Penggugat I dan II dK/para Pembanding patut dan wajar menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dK/para Terbanding secara bersama-sama atau sendiri-sendiri dihukum untuk membayar ganti kerugian moriel sebagaimana telah para Penggugat dK/Pembanding kemukakan pada gugatan semula, hal dapat lihat dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagai berikut :

- Para Penggugat dK/Pembanding sekitar awal Juli 2015 ada mengajukan 2 (dua) berkas permohonan kepada Tergugat V dK/Terbanding V untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap 2 (dua) bidang tanah tempat berdirinya rumah pintu No.4 dan No. 8 dimaksud masing-masing atas nama Penggugat I dan II dK/para Pembanding (Hal ini tidak dibantah dan diakui oleh Tergugat V dK/Terbanding dalam jawabannya serta didukung keterangan saksi Hendrik);
- Bahwa, setelah berkas permohonan para Penggugat dK/Pembanding diteliti/diproses oleh Tergugat V dK/Terbanding V, ternyata ada pihak lain yaitu Tergugat I dK/ Terbanding I juga mengajukan permohonan yang sama terhadap bidang tanah objek yang sama untuk diterbitkan SHM atas nama Tergugat .I dK/Terbanding I (Hal ini tidak dibantah dan dibenarkan oleh Tergugat I dK/Terbanding I dan Tergugat V dK/Terbanding V dalam jawabannya pada tingkat Pengadilan Negeri);
- Bahwa, berhubungan dengan hal tersebut, Tergugat I dK/Terbanding I mengajukan bukti surat dipersidangan yang diberi tanda T.I-12 & T.I-13 (bukti tanda terima dokumen oleh Tergugt V dK/Terbanding V dari Tergugat I dK/Terbanding I) untuk membuktikan kebenaran Tergugat I dK/Terbanding I juga telah mengajukan permohonan kepada Tergugat V dK/Terbanding I guna menerbitkan Sertifikat Hak Milik an. Tergugat I dK/Terbanding I terhadap tanah objek yang sama;

Putusan 68 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Karena ada 2 (dua) pihak mengajukan permohonan yang sama terhadap objek tanah yang sama, lalu pihak Tergugat V dK/Terbanding V menyampaikan secara lisan kepada para Penggugat dK/Pembanding proses penerbitan sertifikat depending dulu dan agar terlebih dahulu diselesaikan secara kekeluargaan ataupun perdata;
- Kemudian Tergugat V dK/Terbanding V melalui Suratnya masing-masing tanggal 5 Oktober 2015 No. 1350/12.71-200/X.2015 dan No. 1348/12.71-200/X.2015 me nyampaikan kepada Penggugat I dan II dK/para Pembanding yang isinya pada intinya
:.....”bersama ini disampaikan, setelah dicek dan diteliti, bidang tanah yang dimohonkan sedang berada pada sengketa kepemilikan, untuk itu berkas belum dapat kami proses dan dapat diambil di Kantor Pertanahan Kota Medan ic. Tergugat V pada hari dan jam kerja” . (Hal ini dukung oleh bukti yang diajukan Para Penggugat yang diberi tanda P-3 dan P-4 = bukti yang diajukan Tergugat V yang diberi tada T.V-2 dan T.V-1 (Bukti Surat Kantor Pertanahan Kota Medan ic, Tergugat V dK kepada EDDY ic. Penggugat I dK bertanggal 5 Oktober 2015 No. 1350/12.71-200/X.2015 dan Bukti , Surat dari Kantor Pertanahan Kota Medan ic, Tergugat V dK kepada RUDI ic. Penggugat II dK bertanggal 5 Oktober 2015 No. 1348/12.71-200/X.2015);

Berhubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III dan IV dK/Para Terbanding tersebut terbukti telah merugikan para Penggugat dK/Pembanding karena telah menghambat pemrosesan penerbitan Sertifikat Hak Milik masing-masing atas nama Penggugat I dan II dK/Pembanding terhadap bidang tanah tempat berdirinya Rumah pintu No. 4 dan No. 8, dan akibat selanjutnya pikiran para Penggugat dK/Pembanding menjadi terganggu, karena itu tuntutan ganti moriel sebagaimana yang telah para Penggugat dK/Pembanding kemukakan dalam gugatan semula patut untuk dikabulkan;

5. Tentang dalil/petitum gugatan melarang Tergugat V dK/Terbanding V menerbitkan Sertifikat terhadap tanah objek perkara atas nama Tergugat I dK/Terbanding I dan atau pihak lain;
 - Bahwa, Penggugat dK/Pembanding dalam dalil/petitum gugatannya semula ada memohon kepada Majelis agar menyatakan melarang Tergugat V dK/Terbanding V menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya ke atas nama Tergugat I dK/Terbanding I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg

Putusan 69 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, sejak perkara ini dalam proses sidang hingga putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

- Bahwa, menurut hukumnya terhadap tanah-tanah yang masih tersangkut silang sengketa kepemilikan tidak dibenarkan untuk diterbitkan sertifikatnya atas nama siapapun;
- Bahwa, dalam bukti Surat yang diberi tanda P-3, P-4 = T.V-2, T.V-1, juga dijelaskan oleh Tergugat V dK/Terbanding V bahwa, berkas Penggugat I dan II dK/ Pembanding belum dapat diproses oleh Tergugat V dK/Terbanding V dengan alasan karena sedang berada pada sengketa kepemilikan;
- Berhubungan dengan itu Permohonan para Penggugat dK/para Pembanding agar Pengadilan Tinggi/Majelis hakim Menyatakan bila ada terbit Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya atas nama Tergugat I dK/Terbanding I dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan yang diterbitkan oleh Tergugat V dK/Terbanding V sebelum gugatan perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dan atau sebelum proses sidang perkara ini, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, juga patut dan wajar untuk dikabulkan;

Berdasarkan uraian keseluruhan tersebut diatas, cukup beralasan hukum ditingkat banding ini mohonkan Pengadilan Tinggi/Hakim agar mengabulkan gugatan/ petitum tuntutan para Penggugat dK/Pembanding semula untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSIS :

- Bahwa, sebagaimana diketahui, bahwa Penggugat Rekonvensi/Terbanding I tidak mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan tgl. 10 Agustus 2016 No. 688/Pdt.G/2015/PN-Mdn termasuk putusan Dalam Rekonvensi. Dengan kata lain Penggugat Rekonvensi/Terbanding I telah dapat menerima putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut termasuk putusan DALAM REKONVENSIS. Oleh dan karena itu pada tingkat banding ini patut dimohonkan agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

TENTANG PUTUSAN SELA :

Putusan 70 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Para Pembanding tegaskan kembali, terhadap Putusan Sela Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Mei 2016 TENTANG EKSEPSI ABSOLUT MENGENAI KEWENANGAN MENGADILI sebagaimana telah para Penggugat dK/para Pembanding sebutkan diatas, ternyata baik para Tergugat Konvensi maupun Para Penggugat Konvensi tidak mengajukan upaya hukum banding, DENGAN DEMIKIAN BERARTI PUTUSAN SELA PENGADILAN NEGERI MEDAN TANGGAL 17 MEI 2016 TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP ;

Berdasarkan uraian secara keseluruhan diatas, selanjutnya ditingkat banding ini dimohonkan kepada Pengadilan Tinggi/hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan banding ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi;
- Membatalkan Putusan Akhir Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 No. 688/ Pdt.G/2015/PN-Mdn untuk seluruhnya, terkecuali putusan dalam rekonvensi;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Terbanding I dan Terbanding V semula Tergugat I dan Tergugat V Konvensi ditolak seluruhnya atau tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan:
 - Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Terbanding I semula Tergugat I Konvensi yang diterbitkan oleh Terbanding III semula Tergugat III Konvensi diketahui Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 dan Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Putusan 71 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



- Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Terbanding I semula Tergugat I Konvensi yang diterbitkan oleh Terbanding III semula Tergugat III Konvensi diketahui Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 dan Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

3. Menyatakan :

- Pembanding I semula Penggugat I Konvensi adalah pemilik sah terakhir terhadap 1 (satu) unit Rumah pintu No. 4 yang didirikan diatas pertapakan tanah negara berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Lie Tjhien;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah/rumah Albert Sagala;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air yang diperoleh berdasarkan Akta Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH
- Pembanding II semula Penggugat II Konvensi adalah pemilik sah terakhir terhadap 1 (satu) unit Rumah yang didirikan diatas pertapakan tanah negara berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-i, Kec. Medan Petisah-Kota Medan dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah/rumah Samsuar, BA (d/h Ali Udin);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Murni;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah Lie Tjhein (d/h Bun Jong) ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Parit saluran air; yang diperoleh berdasarkan Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 16 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notarias JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH.;

- ### 4. Menyatakan Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);

Putusan 72 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



5. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ganti kerugian moriel masing-masing kepada Pembanding I semula Penggugat I Konvensi sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) dan kepada Pembanding II semula Penggugat II Konvensi sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) atau sejumlah yang patut menurut hakim;
6. Menyatakan melarang Terbanding V semula Tergugat V Konvensi menerbitkan Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya ke atas nama Terbanding I semula Tergugat I Konvensi dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan, sejak perkara ini dalam proses sidang hingga putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan bila ada terbit Sertifikat Hak Milik atau surat lainnya atas nama Terbanding I semula Tergugat I Konvensi dan atau pihak lain terhadap bidang-bidang tanah yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4 dan No. 8 Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan yang diterbitkan oleh Terbanding V semula Tergugat V Konvensi sebelum gugatan perkara ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dan atau sebelum proses sidang perkara ini, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap harinya kepada Pembanding I dan Pembanding II semula Penggugat I dan Penggugat II Konvensi atau sejumlah yang patut menurut Pengadilan/hakim, apabila Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi lalai memenuhi/mematuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, baik kelalaian seluruhnya atau sebahagian ;
9. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi baik

Putusan 73 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Rekonvensi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 No. 688/ Pdt.G/2015/PN-Mdn;
- Atau Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

ATAU :

- Memohon putusan yang seadil-adilnya menurut hakim

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 15 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 Juni 2018 dan telah diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada hari Selasa tanggal 29 Agustus 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2017, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada hari Rabu tanggal 2 Agustus 2017, kepada Kuasa Terbanding V semula Tergugat V pada hari Senin tanggal 24 Juli 2017. Kontra Memori Banding a quo pada pokoknya sebagai berikut:

A. TENTANG ALASAN-ALASAN BANDING PARA PENGGUGAT/PEMBANDING TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN TANGGAL 10 OKTOBER 2016 NO.688/PDT.G/2015/PN-Mdn YANG DIMOHONKAN BANDING

1. Bahwa Terbanding I/Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil keberatan dalam Memori Banding Para Pembanding d/h Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terbanding d/h Penggugat dalam Kontra Memori Banding ini;
2. Bahwa Terbanding I menolak dalil – dalil keberatan dalam Memori Banding Pembanding d/h Para penggugat, pada halaman 8 sampai dengan halaman 10 karena senyatanya pertimbangan hukum judek factie telah tepat dan benar serta tidak ada kekeliruan dalam pengambilan putusan;

Putusan 74 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



3. Bahwa secara fakta yang terungkap persidangan senyatanya yang menjadi objek perkara adalah mengenai status kepemilikan atas tanah yang mana saat ini objek aquo telah dikuasai dan diduduki tanpa hak oleh Pembanding/Para Penggugat yang Pembanding akui didapat atas adanya jual beli dari Sdr.Laiman dan Sdr.Budiman Halim yang dibuat dihadapan Notaris Indrayanti, S.H.;
4. Bahwa memang sudah seharusnya Para Pembanding/Para Penggugat menarik Laiman dan Budiman halim sebagai pihak dalam perkara aquo, dan secara fakta yang terungkap didalam persidangan senyatanya Para Pembanding sudah mengetahui jika tanah objek perkara aquo sebelumnya merupakan milik dari Alm. Gerhard Hutapea dan telah dialihkan atau dijual kepada Terbanding I/Tergugat I;
5. Bahwa fakta tersebut terungkap pada saat persidangan dimana didalam bukti dari Para Pembanding/Para Penggugat jelas tertera jika tanah objek perkara aquo sebelumnya merupakan milik dari Alm.Gerhad Hutapea sebagaimana berdasarkan Bukti yang diajukan saksi HENDRIK dalam Perkara Perdata No.687/Pdt.G/2015/PN.Mdn yang juga merupakan salah satu penghuni rumah dalam ruang lingkup objek aquo yang juga sama-sama menguat Tergugat I yakni bukti P.1.a hal 2 yang menerangkan "jika rumah tersebut sesuai dengan pernyataan tanggal 25 Agustus 1973 kepunyaan Gerhard Hutapea dan dilangsungkan selama 15 tahun" dan Bukti P.1.b hal 2 yang menerangkan "jika penghuni hanya merupakan pemakai rumah dari Alm.Gerhad Hutapea".
6. Bahwa dengan demikian jelas secara hukum Terbanding I/Tergugat I merupakan pemilik oyang sah atas objek perkara aquo dikarenakan Terbaknding I/Tergugat I mendapatkan hak tersebut atas adanya jual beli dari ahli waris Alm.Gerhard Hutapea;

II. MENGENAI MATERI POKOK GUGATAN :

1. Bahwa Terbanding I/Tergugat I menolak dalil – dalil keberatan dalam Memori Banding Pembanding d/h penggugat, karena senyatanya pertimbangan hukum judek factie telah tepat dan benar serta tidak ada kekeliruan dalam pengambilan putusan;
2. Bahwa secara hukum dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya baik menurut fakta yuridis, rumah yang terletak di Jl. Punak Gg. Murni No.4

Putusan 75 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan No.8 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur merupakan milik dari Tergugat I dan bukan milik dari Para Pembanding/Para Penggugat;

3. Bahwa senyatanya secara fakta yang terungkap dipersidangan Para Pembanding merupakan hanya seorang penyewa atas rumah yang terletak di Jl. Punak Gg. Murni No.4 dan No.8 Lingkungan V Kelurahan Sei Putih Timur;
4. Bahwa perlu Terbanding I sampaikan jika Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 atas nama Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) adalah merupakan Surat yang Sah dan berkekuatan secara Hukum ;
5. Bahwa selain itu perlu Terbanding I/Tergugat I jelaskan jika Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan dan Kecamatan yang merupakan instansi pemerintahan maka secara hukum diakui oleh Negara Republik Indonesia dan dapat dijadikan dasar untuk dijadikan ataupun ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik dari Kantor Pertanahan Republik Indonesia;
6. Bahwa didalam Surat Keterangan Kepemilikan atas tanah No.594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 atas nama Terbanding I/Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) dan Surat Keterangan atas kepemilikan Tanah No.594/9/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 02 Agustus 2013 atas nama Terbanding I/Tergugat I (Ic.Djohansjah Djoko) jelas juga ada tertera "Surat Keterangan ini diperbuat dan dikeluarkan untuk kelengkapan persyaratan permohonan pengukuran hak atas tanah ke BPN (hal mana pendaftaran tanah belum diselenggarakan/sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, Pasal 18 ayat 1)" maka secara hukum alas hak Terbanding I/Tergugat I sah dan berkekuatan hukum;
7. Bahwa seharusnya apabila Para Pembanding/Para Penggugat merasa keberatan atas alas hak Terbanding I/Tergugat I, mengapa baru sekarang di tahun 2016 Penggugat I dan Penggugat II melakukan keberatan padahal senyatanya Tergugat I di tahun 2013 telah membuat Pengumuman Media Masa (harian Waspada dan Mimbar Umum) serta membuat plang pengumuman di lokasi objek aquo dan hal tersebut juga sudah diketahui oleh Para Pembanding;

Putusan 76 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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



8. Bahwa selain itu pada saat jual beli antara Terbanding I/Tergugat I dengan Godfried Hutapea, Godfried Hutapea juga menyerahkan seluruh dasar alas hak kepemilikannya kepada Terbanding I/Tergugat I sehingga secara hukum jual beli yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Godfried Hutapea sah dan berkekuatan hukum;
9. Bahwa perlu Terbanding I/Tergugat I jelaskan pada saat Terbanding I/Tergugat I dengan Godfried Hutapea melakukan jual beli di tahun 1998 atas objek aquo yang mana ahli waris Gerhard Hutapea lainnya telah meninggal dunia sehingga sah secara hukum apabila hanya Godfried Hutapea yang melakukan jual beli atas objek aquo;
10. Bahwa sebelumnya ahli waris Alm. Gerhard Hutapea yang lainnya juga telah menjual 14 (empat belas pintu) rumah sewa lainnya yang terletak di Jalan Punak Gg. Murni (dari 21 bangunan rumah sewa lainnya) dan sisanya 7 (tujuh pintu) Terbanding I/Tergugat I yang membelinya yang mana hal tersebut terungkap pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan;
11. Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat telah terungkap fakta jika benar ada 21 pintu rumah kopel (yang saling berkempetan) yang seluruh bangunan rumahnya sama bentuk termasuk objek perkara aquo, sehingga dengan demikian Surat Perjanjian Membangun Rumah tertanggal 28 Februari 1973 yang diberi tanda T.I – 5 antara Alm. Gerhard Hutapea dengan LIM PING BOEN serta keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I benar adanya;
12. Bahwa senyatanya secara fakta hukum 14 pintu rumah dari 21 pintu rumah yang terletak di Jl.Punak Gg. Murni sebelumnya telah dijual ahli waris Alm.Gerhard Hutapea, sehingga secara fakta hukum benar jika 21 pintu rumah kopel (yang saling berkempetan) termasuk objek perkara aquo merupakan milik Alm.Gerhard Hutapea ataupun ahli warisnya;
13. Bahwa dengan demikian jelas secara hukum terhadap objek aquo sebelumnya merupakan milik dari Alm. Gerhard Hutapea karena secara fakta yang sebenarnya terhadap rumah-rumah sewa yang lain telah dijual oleh ahli waris Gerhard Hutapea yang lainnya;
14. Bahwa perlu Terbanding I jelaskan walaupun Surat Perjanjian Membangun Rumah antara Lim Ping Boen dengan Alm.Gerhard Hutapea tertanggal 28 Februari 1973 tidak dituangkan dasar hak atas tanah namun didalam point 6 Surat Perjanjian tersebut jelas tertuang

Putusan 77 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



jika tanah yang dibangun tersebut merupakan milik Alm. Gerhard Hutapea sebagaimana isi dari point 6 yang menerangkan “Rumah yang 21 (dua puluh satu) pintu, setelah habis masa 15 (lima belas) tahun dapat ditempati terus oleh pihak yang menempati (Penyewa), tetapi dihitung pula dengan jalan pembajaran sewa kepada Pihak Pertama Pemilik Tanah (G.Hutapea)”;

- 15.** Bahwa apabila diperhatikan dalil-dalil Memori Banding Para Pembanding jelas jika Para Pembanding/Para Penggugat terlalu mengada-ngada dan tidak paham akan keberadaan tanah Negara, karena senyatanya seluruh dataran (daratan) kosong yang belum ada bangunannya diwilayah Negara Republik merupakan Tanah Negara, namun tanah Negara tersebut dapat dimanfaatkan/diberikan kepada warganegaranya guna kepentingan dan kemakmuran warganegaranya;
- 16.** Bahwa untuk itu perlu Terbanding I/Tergugat I sampaikan kepada Para Pembanding secara hukum tanah objek perkara aquo jelas bukanlah merupakan tanah negara karena tanah objek aquo bukan tanah kosong yang tidak ada bangunannya (belum ada satus kepemilikannya), melainkan tanah objek aquo telah ada bangunan yang didirikan atas adanya kerjasama antara Alm.Gerhard Hutapea selaku pemilik tanah dengan Lim Ping Boen dimana Alm.Gerhard Hutapea membeli dari Alm. MUSLIMAN;
- 17.** Bahwa selain itu jelas secara hukum tanah objek perkara aquo bukanlah lagi merupakan tanah Negara karena tanah objek perkara aquo sudah dikuasai dan diusahai oleh orang yang bernama MUSLIMAN sejak sebelum tahun 1953;
- 18.** Bahwa kemudian objek perkara aquo ditahun 1953 dijual ataupun dialihkan kepada Alm.Gerhard Hutapea yang mana jual beli tersebut adalah sah menurut hukum karena jual beli tersebut juga disetujui oleh Penghulu Kampung Sei Putih Medan barat yang merupakan pejabat yang berwenang pada saat itu (bukti telah diajukan);
- 19.** Bahwa walaupun didalam Surat Pengganti Kerugian antara Musliman dengan Alm.Gerhard Hutapea terdapat keterangan “tanah itu dapat dipakai selama kotapradja atau Indonesia badan pemerintah lainnya belum mempergunakannya” namun kenyataannya tanah objek aquo tersebut tidak pernah diambil alih ataupun dipergunakan oleh kotapradja melainkan tanah objek perkara aquo tetap dikuasai dan diusahai oleh

Putusan 78 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Alm.Gerhard Hutapea dengan dibangunnya rumah-rumah sewa yang kerjasama dengan Lim Ping Boen;

20. Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan oleh Para pembanding/Para Penggugat yang menyatakan jika tanah objek aquo masih merupakan tanah Negara adalah suatu kesalahan besar karena senyatanya tanah tersebut sebelum tahun 1953 telah dikuasai dan diusahai oleh orang yang bernama MUSLIMAN;
21. Bahwa secara fakta hukum yang terungkap dipersidangan dasar kepemilikan Para Pembanding/Para Penggugat yang tidak sah dan cacat hukum, karena sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat jelas menerangkan jika alas hak Para Pembanding hanya merupakan Akta Pindahan dan Penyerahan Hak yang mana seharusnya secara hukum harus merupakan Akta Pelepasan dan Ganti Rugi atas Tanah;
22. Bahwa selain itu awal ataupun dasar alas hak Para Pembanding merupakan hanya Surat Jual Rumah yang semula dari orang yang bernama Lim Ping Boen, padahal senyatanya Lim Ping Boen tidak berhak untuk menjual rumah objek aquo kepada pihak manapun;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian argumentasi hukum dalam Kontra Memori Banding Terbanding d/h Penggugat d.k/ Tergugat d.r di atas ternyata *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan tidak salah menerapkan hukum dan alasan-alasan keberatan Pembanding/Terbanding tidak ada mengemukakan hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan ditingkat banding, oleh karena itu, Terbanding d/h Penggugat mohon kiranya Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang memeriksa dan mengadili perkara banding aquo ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI SENDIRI

A. DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding Untuk Seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 688/Pdt.G/2015/PN-Mdn;

Putusan 79 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



B. DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan rekopensi Penggugat d.r / Terbanding I untuk seluruhnya;

C. DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Para Pembanding /Para Penggugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada Para Pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesuai Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2017, kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada hari Kamis tanggal 4 Mei 2017, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2017, kepada Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2017, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada hari Senin tanggal 29 Mei 2017, kepada Kuasa Terbanding V semula Tergugat V pada Selasa tanggal 9 Mei 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding;

Putusan 80 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang keberatan Para Pembanding semula Penggugat I dan II sebagaimana dalam memori banding tanggal 15 Mei 2017 tidak beralasan hukum karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena pihak Laiman yang menjual rumah sengketa kepada Penggugat I dan Budiman Halim selaku penjual rumah sengketa kepada Penggugat II tidak ikut di gugat dalam perkara ini adalah sudah tepat menurut hukum;

Menimbang, bahwa keberatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dalam memori bandingnya mendalilkan:

Bahwa, amar putusan berikut pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan tersebut termasuk Yurisprudensi MARI yang dijadikan perbandingan dalam pertimbangan hukum putusannya adalah keliru dan tidak tepat menurut hukum, karena yang menjadi inti objek gugatan dalam perkara ini bukanlah tanah dan atau Akte Penjualan, Pembelian dan Penyerahan Hak No. 17 tanggal 30 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris JULI INDRAYANTI SIREGAR, SH. antara Sdr. Laiman sebagai Penjual dan Penggugat I Konvensi sebagai pembeli serta bukan bukan pula tanah dan atau SURAT JUAL BELI yang dibuat diatas kertas segel bertanggal 26 Juni 1974 antara Sdr. Budiman Halim sebagai Penjual dan Penggugat II Konvensi selaku Pembeli, melainkan yang menjadi inti objek gugatan dalam perkara ini adalah :

5. Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I yang diterbitkan secara tidak sah oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur I ic. Tergugat III diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah ic. Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013, karena ternyata diterbitkan untuk dan atas pertapakan tanah negara tempat berdirinya Rumah pintu No. 4 milik Penggugat I dK/Pembanding I dengan ukuran Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 4, Lingkungan V Kel. Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan;
6. Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I. yang

Putusan 81 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan secara tidak sah oleh Lurah Kelurahan Sei Putih Timur I ic. Tergugat III diketahui Camat Kecamatan Medan Petisah ic. Tergugat IV berikut Lampirannya berupa Surat Keterangan Situasi Tanah tanggal 1 Juli 2013 serta Gambar bidang tanah tanggal 1 Agustus 2013, karena ternyata diterbitkan untuk dan atas pertapakan tanah negara tempat berdirinya Rumah pintu No. 8 milik Penggugat I dK/Pembanding I berukuran + Lebar 4 M x Panjang 14,5 M yang terletak/berlokasi di Jln. Punak Gg Murni No. 8, Lingkungan V, Kelurahan Sei Putih Timur-I, Kec. Medan Petisah-Kota Medan.

Menimbang, bahwa keberatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tentang tidak sahnya Surat Keterangan No. 594/07/Spt-I/MDN/VIII/2013 tanggal 01 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I dan Surat Keterangan No. 594/09/Spt-I/MDN/VIII/2013, tanggal 02 Agustus 2013 tentang Mengusahai Tanah an. DJOHANSYAH DJOKO ic. Tergugat I bukan kewenangan Peradilan Umum untuk mengadili perkara tersebut tapi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karenanya keberatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II harus ditolak;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I secara mutatis mutandis dianggap sudah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Penggugat I dan II tetap dipihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan II yang dalam tingkat banding ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227),

Putusan 82 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Oktober 2016 Nomor 688/Pdt.G/2015/PN Mdn yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2019 oleh kami, Poltak Sitorus, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, Haris Munandar, S.H., M.H dan Aroziduhu Waruwu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta Tionar Manurung sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

HARIS MUNANDAR, S.H., M.H.

POLTAK SITORUS, S.H., M.H.

AROZIDUHU WARUWU, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Putusan 83 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIONAR MANURUNG

Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan 84 halaman 84 Putusan Nomor 465/Pdt/2019/PT.MDN

Disclaimer

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