



PUTUSAN

Nomor 590 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. MERHAT BR PURBA;
2. PEMUNIN BR PURBA, keduanya bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/Terbanding I dan II;

m e l a w a n

1. PT.BUKIT KUBU, dahulu berkedudukan di Jalan Prof.HM. Yamin Nomor 27, Medan, sekarang berkedudukan di Jalan Letjend. Jamin Ginting Bukit Kubu, di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara, yang diwakili oleh Direktur Utama, Indra Sembiring;

2. Ahli Waris dari Almarhum NELANG SEMBIRING, dalam hal ini diwakili oleh keturunan/anak-anaknya sebagai ahli warisnya yang terdiri dari:

- 2.1. IRWAN SEMBIRING, bertempat tinggal di Jalan H.O.S. Cokroaminoto Nomor 160/84-A, Kelurahan Pandau Hulu, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

- 2.2. DERMAWAN SEMBIRING, dahulu bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

- 2.3. INDRA SEMBIRING, bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;

- 2.4. NELSON SEMBIRING, telah meninggal dunia dan untuk itu diwakili oleh isteri dan anaknya yaitu:

- 2.4.1. ROSIDA BR BUKIT, istri dari Almarhum Nelson Sembiring, bertempat tinggal di Jalan Sei Padang

Hal. 1 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Nomor 34, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

2.4.2. FITRA ULINA SEMBIRING, anak kandung dari Almarhum Nelson Sembiring atau cucu dari Almarhum Nelang Sembiring, bertempat tinggal di Jalan Sei Padang Nomor 34, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

2.4.3. IDA SEMBIRING, anak kandung dari Almarhum Nelang Sembiring, telah meninggal dunia dan untuk itu diwakili oleh suaminya bernama Alex Soekarman Ketaren, atau menantu dari Almarhum Nelang Sembiring, bertempat tinggal di Jalan Bantam Nomor 2, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasanuddin Batubara, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Perwira, Kompleks Perumahan Gundaling Indah Nomor 4, Berastagi, Kabupaten Karo, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2013 dan 14 April 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Pembanding I dan II;

d a n

1. N.V.BATAAFSCHE PETROLEUM MAATSCHAPPIJ, dahulu berkedudukan di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di Wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri;
2. PEMERINTAH R.I. DI JAKARTA C.Q. MENTERI DALAM NEGERI R.I. DI JAKARTA, C.Q. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA DI MEDAN, C.Q. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH TINGKAT II KARO, berkedudukan di Jalan Letjen. Jamin Ginting, Kabanjahe;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. JENDA KITA BR TARIGAN, bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 176, Kelurahan Lau Mulgab II, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Sumatera Utara;
4. JULI BR SEMBIRING, bertempat tinggal di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
5. KAIRONI HASIBUAN, bertempat tinggal di Jalan Letjend. Jamin Ginting, Kampung Tempel Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
6. NURLINA BR GINTING, bertempat tinggal di Jalan Letjend. Jamin Ginting, Bukit Kubu di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
7. PENDI BUKIT, bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
8. PITA ULINA BR SITEPU, bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
9. SOLYTA BR TARIGAN, bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
10. BERITANA BANGUN, bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
11. BETTY SANTIANA BR NADEAK alias IBU KURNIA, bertempat tinggal di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
12. THOMAS JAPERSON GINTING, bertempat tinggal di Jalan Veteran, Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
13. LINA BR TORONG, bertempat tinggal di Berastagi, Jalan Veteran Nomor 10, Kelurahan Gundaling I, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
14. KHAIRANI BR SURBAKTI alias CHAIRANI Br SURBAKTI alias CHAIRANI BR KARO, bertempat tinggal di Jalan Veteran Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;

Hal. 3 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. KEUSKUPAN AGUNG MEDAN, diwakili oleh Biarawan/ Pimpinan Keuskupan Agung, MGR.Dr.Anicetus B.Sinaga, OFM Cap, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 39 Medan, c.q. Gereja Katolik Berastagi/RK Paroki St.Fransiskus Asisi Berastagi, berkedudukan di Jalan Letjend. Jamin Ginting, Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara; dalam hal ini Nomor 15 memberi kuasa kepada A.D.Handoko,S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Kompleks Tomang Elok, Blok C, Nomor 114, Lantai II, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I dan II telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan XVII di muka persidangan Pengadilan Negeri Kabanjaha pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa, Penggugat I, II adalah ahli waris keturunan/anak kandung dari Almarhum Bale Purba dengan isterinya Almarhumah Peti Br Sembiring dan Bale Purba meninggal dunia pada tanggal 28 Oktober 1943 di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa, perkawinan antara Almarhum Bale Purba dengan isterinya Peti Br Sembiring dilangsungkan sesuai dan menurut tata cara adat-istiadat budaya yang berlaku pada Masyarakat Adat Batak Karo saat itu, dan oleh karenanya perkawinan tersebut sah menurut hukum;
- Bahwa, Almarhum Bale Purba semasa hidup adalah orang yang pertama sekali membuka lahan dan sekaligus mendirikan kampung atau Desa Lau Gumba waktu itu dan dalam bahasa daerah disebut "Simantek Kuta" dan menjadi penghulu atau kepala desa yang pertama sampai Bale Purba meninggal dunia;
- Bahwa, semasa hidup Almarhum Bale Purba dengan isterinya Peti Br Sembiring selain mendapat anak/keturunan sebagai ahli waris Almarhum Bale Purba juga mempunyai harta warisan peninggalan berupa tanah perladangan yang didapat dari hasil keringat dan usaha sendiri dan harta

Hal. 4 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015

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)



tersebut sampai saat ini belum pernah dibagi antara ahli waris almarhum yang sah dan sekaligus menjadi objek dalam perkara ini dan tanah tersebut dahulu dikenal juga dengan nama "Juma Pasar" terletak di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo sekarang dikenal juga dengan sebutan nama Bukit Kubu, luasnya \pm 6 hektar dan batas-batasnya sebagai berikut sebelah:

- Timur dengan Jalan Baru Desa Lau Gumba;
- Barat dengan Jalan Lama Desa Lau Gumba;
- Utara dengan tanah pertapakan/Mess Pemda Tingkat I, Provinsi Sumatera Utara;
- Selatan dengan Jalan Letjend. Jamin Ginting dahulu disebut juga Jalan Raya Berastagi, Medan Km 68-69, terperkara;
- Bahwa, pada tahun 1910 Almarhum Bale Purba menyewakan tanah objek terperkara Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu selama 75 (tujuh puluh lima) tahun kepada Tergugat I *i.c.* N.V.De Bataafsche Petroleum Maatschappij disingkat juga BPM, dituangkan dalam bentuk perjanjian dengan Pemerintah Hindia Belanda kemudian perjanjian tersebut disahkan oleh Gubernur Sumatera Timur pada tanggal 23 September 1910 kemudian dicatat dan atau diregistrasi dibawah Akta Nomor 468;
- Bahwa, di dalam Pasal 2 dalam surat perjanjian atau Akta Nomor 468 ditegaskan N.V.De Bataafsche Petroleum Maatschappij *i.c.* Tergugat I berkewajiban membayar uang sewa kepada Bale Purba sebesar 49,88 Gulden setiap tahun;
- Bahwa, setelah kesepakatan sewa menyewa tahun 1910 terlaksana dan berjalan dengan baik Tergugat I N.V.De Bataafsche Petroleum Maatschappij mendirikan tempat peristirahatan atau pasanggrahan di atas tanah milik Almarhum Bale Purba dan disepakati juga dalam perjanjian tersebut apabila tanah terperkara habis masa sewa atau dikembalikan dan atau diminta kembali oleh Bale Purba atau ahli warisnya yang berhak maka segala sesuatu yang ada dibangun dan atau tumbuh di atas tanah yang disewakan kepada Tergugat I menjadi hak dan milik dari Bale Purba atau ahli warisnya yang sah (*vide* Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 468/Tahun 1910);
- Bahwa, Tergugat II adalah badan hukum dan sesuai fakta dan keadaan di lapangan sekarang adalah sebagai pengelola tanah Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu objek terperkara, sedang Tergugat III adalah anak kandung/keturunan dan atau sebagai yang menggantikan ahli waris dari Almarhum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nelang Sembiring sedang menguasai dan atau mengelola objek perkara tanpa izin dan tidak mendapat persetujuan dari Penggugat I, II;

- Bahwa, setelah Indonesia merdeka terjadi perubahan politik dalam pemerintahan dan sekitar tahun 1957 tanah terperkara diambil alih oleh Almarhum Nelang Sembiring tanpa izin dari Penggugat I, II karena pada saat itu Almarhum Nelang Sembiring menjabat sebagai kepala staf yang mengurus aset-aset Kodam I Bukit Barisan;
- Bahwa, oleh karena tanah perkara "Juma Pasar" atau disebut juga Bukit Kubu adalah merupakan harta warisan peninggalan Almarhum Bale Purba dan pada tahun 1985 masa sewanya dengan Tergugat I *i.c.* N.V. De Bataafsche Petroleum Maatschappij habis sedangkan status tanah perkara masih merupakan *boedel* waris peninggalan harta bersama hak dan milik dari seluruh ahli waris Bale Purba almarhum yang sampai sekarang belum pernah dibagi-bagi kepada ahli warisnya yang sah sesuai *fortie* masing-masing maka tindakan Para Tergugat terutama Tergugat II sampai dengan XVII menguasai tanah terperkara tanpa izin dan tidak mendapat persetujuan dari Penggugat I, II dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa, sesuai keadaan di lapangan saat ini tanah objek terperkara secara melawan hak dikuasai oleh Tergugat II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, dan Tergugat XVII;
- Bahwa, adapun luas tanah terperkara yang dikuasai dan diusahai oleh Para Tergugat tanpa izin dan tidak mendapat persetujuan dari Penggugat I, II adalah sebagai berikut:
 1. Tergugat II dan III menguasai tanah objek terperkara juma pasar atau disebut juga bukit kubu yang tidak mendapat izin dari Penggugat I, II sebagai ahli waris dari Almarhum Bale Purba seluas $\pm 49.777 \text{ m}^2$;
 2. Tergugat V, *i.c.* Jenda Kita Br Tarigan menguasai tanah perkara seluas $\pm 1.000 \text{ m}^2$;
 3. Tergugat VI, *i.c.* Juli Br Sembiring menguasai tanah perkara seluas $\pm 100 \text{ m}^2$;
 4. Tergugat VII, *i.c.* Kaironi Hasibuan menguasai tanah perkara seluas $\pm 100 \text{ m}^2$;
 5. Tergugat VIII, *i.c.* Nurlina Br Ginting, menguasai tanah perkara seluas $\pm 100 \text{ m}^2$;
 6. Tergugat IX, *i.c.* Pendi Bukit, menguasai tanah perkara seluas $\pm 100 \text{ m}^2$;
 7. Tergugat X, *i.c.* Pita Ulina Br Sitepu menguasai tanah perkara seluas $\pm 100 \text{ m}^2$;

Hal. 6 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015

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. Tergugat XI, *i.c.* Solyta Br Tarigan, menguasai tanah perkara seluas ± 110 m;
 9. Tergugat XII, *i.c.* Beritana Bangun menguasai tanah perkara seluas ± 200 m;
 10. Tergugat XIII, *i.c.* Kurnia menguasai tanah terperkara seluas ± 113 m;
 11. Tergugat XIV, *i.c.* Thomas Ginting, menguasai tanah perkara seluas ± 100 m;
 12. Tergugat XV, *i.c.* Lina Br Torong menguasai tanah perkara seluas ± 100 m;
 13. Tergugat XVI, *i.c.* Ani Br Surbakti menguasai tanah perkara seluas ± 100 m;
 14. Tergugat XVII, *i.c.* Gereja Katolik Berastagi/RK Paroki St.Fransiskus Asisi Berastagi, menguasai tanah perkara seluas ± 8.000 m² dengan mendirikan bangunan tempat ibadah di atasnya berupa gereja tanpa izin dari Penggugat I, II sebagai ahli waris dari Bale Purba dan oleh karena itu perbuatan Para Tergugat semuanya dikwalifisir sebagai tindakan semena-mena dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Bahwa, mungkin saja Tergugat II, III dan Tergugat lainnya dengan iktikad buruk telah mengajukan fatwa yang tidak benar ke instansi yang berwenang terutama kepada Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat II Karo dan dengan tidak memperhatikan hak-hak atau setidaknya tidak mendapat izin dari Penggugat I, II sebagai ahli waris dari Almarhum Bale Purba selaku pemilik yang sah atas tanah Juma Pasar/Bukit Kubu dan Tergugat IV *i.c.* BPN menerbitkan sertipikat hak guna bangunan atas tanah milik Penggugat I, II antara lain Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 yang terbit tanggal 16 Desember 1985 dan masa berlakunya berakhir pada tahun 2005;
 - Bahwa, namun sebelum berakhir masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 tersebut oleh Tergugat IV *i.c.* BPN berdasarkan permohonan Tergugat II, III atau setidaknya atas bantuan dan tindakan Tergugat IV sertipikat hak guna bangunan tersebut dipecah lagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu Hak Guna Bangunan Nomor 8 dengan luas tanah 46.901 m² (empat puluh enam ribu sembilan ratus satu meter persegi) dan Hak Guna Bangunan Nomor 9 dengan luas tanah 14.214 m² (empat belas ribu dua ratus empat belas meter persegi) kemudian Hak Guna Bangunan Nomor 9 dengan luas 14.214 m² (empat belas ribu dua ratus empat belas meter persegi) dipecah lagi oleh Tergugat IV menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10, 11, 12, 13, 14 dan 15;
 - Bahwa, hak-hak yang terbit di atas tanah terperkara ternyata mengandung cacat hukum dan atau lahir dari fatwa yang tidak benar sebagaimana

Hal. 7 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam sertipikat yang telah disebutkan tersebut di atas telah dipindahtangankan dan atau diperjualbelikan oleh Tergugat II, III kepada pihak lain terutama kepada Para Tergugat sehingga oleh karena seluruh rangkaian tindakan-tindakan dan ataupun perbuatan hukum dari Tergugat II, III maupun Tergugat IV *i.c.* BPN yang tidak pernah mendapat izin atau persetujuan dari Penggugat I, II maka patut dan berdasar hukum tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat beserta segala akibat hukum yang timbul karenanya dinyatakan tidak sah;

- Bahwa, oleh karena Penggugat I, II dalam perkara ini bermaksud memboedel waris atas harta pencaharian warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba maka sudah tepat dan berdasar hukum tanah terperkara "Juma Pasar" atau disebut juga "Bukit Kubu" dikembalikan oleh Para Tergugat secara sukarela dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat I, II sebagai pemilik yang sah dan sebagai yang paling berhak selaku ahli waris dari Almarhum Bale Purba untuk selanjutnya dapat dibagi kepada seluruh ahli waris Almarhum Bale Purba, namun upaya dan niat baik dari Penggugat I, II tersebut mendapat halangan dan tidak mendapat tanggapan yang baik dari Para Tergugat terutama Tergugat II, III sehingga Penggugat I, II telah menderita kerugian baik materiil maupun kerugian moril dengan perincian diuraikan sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Bahwa, oleh karena tanpa izin Tergugat II dan III sejak tahun 1985 sampai dengan diajukan gugatan ini tahun 2012 atau selama 27 (dua puluh tujuh) tahun atau setara dengan 27×365 hari = 9.855 (sembilan ribu delapan ratus lima puluh lima hari) menguasai dan mengusahai tanah terperkara hak dan milik dari Penggugat I, II sebagai ahli waris dari Almarhum Bale Purba dan jika tanah perkara disewakan perhari dengan sewa terendah sesuai keadaan setempat perhari sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) maka Penggugat I, II telah mengalami kerugian materiil nyata dan terus-menerus sebesar $9.855 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}9.855.000.000,00$ (sembilan miliar delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) dan kerugian materiil ini harus dibayar seketika dan tunai setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) oleh Tergugat II, III kepada Penggugat I, II;

Kerugian moril:

- Bahwa, menghadapi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terutama Tergugat II, III maka Penggugat I, II telah tertekan batin

Hal. 8 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



dan malu kepada masyarakat serta tercemarnya nama baik dan Penggugat I, II dalam menghadapi perkara ini saja telah banyak menyita waktu, pikiran dan tenaga semuanya sulit dinilai dengan uang namun untuk mempermudah gugatan ini kerugian moril tersebut ditaksir sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan kerugian moril ini harus dibayar oleh Tergugat II, III kepada Penggugat I, II seketika dan tunai setelah perkara *a quo* mendapat putusan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

- Bahwa, Penggugat I, II telah berupaya dan berulang kali minta secara damai kepada Tergugat terutama kepada Tergugat III agar harta warisan peninggalan pencaharian hasil keringat dari Almarhum Bale Purba tersebut dikembalikan secara suka rela kepada Penggugat I, II namun tidak berhasil sehingga tidak ada jalan lain kecuali Penggugat I, II menuntut melalui gugatan di pengadilan ini;
- Bahwa, oleh karena tanah perkara adalah hak dan milik dari Almarhum Bale Purba yang didapat dari hasil usaha dan keringat sendiri sebagai yang pertama sekali membuka tanah (*Simantek Kuta* = bahasa daerah) dan sekaligus sebagai yang mendirikan Desa Lau Gumba dan tanah terperkara tidak pernah diserahkan, dipindahtangankan dan atau diperjualbelikan kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat I *i.c.* N.V. De Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) maupun kepada Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII sehingga penguasaan tanah terperkara oleh Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak sah dan melawan hukum;
- Bahwa, sebagai bukti sejarah tanah terperkara adalah hak dan milik dari Almarhum Bale Purba dapat dilihat dan menjadi bukti sejarah di atas tanah terperkara terdapat makam Almarhum Binangun Purba atau orang tua kandung Almarhum Bale Purba bukti ini tidak dapat dibantah dan menjadi kearifan budaya lokal pada masyarakat Adat Batak Karo makam adalah salah satu bukti adanya hubungan hukum antara orang-perorang atau hubungan *magis* religius keluarga yang meninggal dunia dengan tanah dimana orang yang meninggal dunia tersebut dimakamkan;
- Bahwa, adalah patut dan wajar Penggugat I, II mempertahankan dan menuntut kembali hak orang tua Penggugat I, II melalui Pengadilan Negeri Kabanjahe ini agar tanah terperkara Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu diserahkan kepada Penggugat I, II untuk selanjutnya dimasukkan kembali ke dalam *boedel* waris Almarhum Bale Purba sebab melalui jalan

Hal. 9 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



musyawarah secara damai sudah tidak mungkin dicapai karena Tergugat telah memperlihatkan iktikad buruk dan tidak mau menyerahkan tanah perkara secara suka rela kepada Penggugat I, II selaku ahli waris dari Almarhum Bale Purba;

- Bahwa, selain terbit surat-surat sebagaimana telah Penggugat I, II sebutkan di atas mungkin terbit surat-surat lain di atas tanah perkara berupa akta-akta dan ataupun sertipikat yang merugikan Penggugat I, II untuk itu dimohon agar semua surat yang terbit sifatnya merugikan Penggugat I, II dinyatakan batal atau tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa, ditariknya Tergugat V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, dan XVII dalam arus perkara ini karena Para Tergugat secara fisik nyata telah menguasai tanah terperkara tanpa izin dan tidak mendapat persetujuan dari Penggugat I, II sebagai ahli waris dari Almarhum Bale Purba, sedang Tergugat IV merealisasi, menerbitkan hak-hak dan atau surat di atas tanah yang bertentangan dengan ketentuan hukum;
- Bahwa, untuk memaksa agar Para Tergugat taat pada isi putusan mohon dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari setiap kali lalai menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
- Bahwa, oleh karena tuntutan Penggugat I, II dalam perkara ini adalah menuntut dan mempertahankan hak atas tanah harta warisan peninggalan yang didapat dari hasil keringat dan usaha sendiri Almarhum Bale Purba dan gugatan ini didukung bukti yang kuat dan cukup sehingga patut jika putusan dijatuhkan serta-merta sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Bahwa, dikhawatirkan sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap Tergugat terutama Tergugat II, III berupaya mengalihkan tanah perkara untuk itu mohon kiranya Pengadilan Negeri berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah terperkara;
- Bahwa, untuk menjaga agar gugatan Penggugat tidak nihil mohon Pengadilan Negeri berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Para Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak yang akan Penggugat I, II tunjuk kemudian;
- Bahwa, timbulnya perkara ini akibat Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara suka rela tanah terperkara kepada Penggugat I, II untuk semua biaya yang timbul dalam perkara ini patut dibebankan secara tanggung renteng kepada Para Tergugat;

Hal. 10 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII merealisasi, menguasai dan atau mengusahai tanah terperkara tanpa izin dari Penggugat I, II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
4. Menyatakan demi hukum Penggugat I, II adalah ahli waris sah dari Almarhum Bale Purba dengan isterinya Almarhumah Peti Br Sembiring;
5. Menyatakan demi hukum bahwa tanah objek terperkara setempat dikenal dengan nama Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu adalah harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba;
6. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat I, II berhak atas tanah terperkara harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan harta mana belum pernah dibagi-bagi secara sah kepada seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba termasuk kepada Penggugat I, II;
7. Menyatakan dalam hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 tanggal 16 Desember 1985 beserta tindak lanjut yang dipecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dengan luas tanah 46.901 m² (empat puluh enam ribu sembilan ratus satu meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 dengan luas tanah 14.214 m² (empat belas ribu dua ratus empat belas meter persegi) beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 yang terbit di atas tanah terperkara tidak sah atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat II dan III membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat I, II sebesar Rp9.855.000.000,00 (sembilan miliar delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat II, III membayar ganti rugi moril kepada Penggugat I, II sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atau suatu jumlah yang dirasa patut dan adil menurut Hakim;
10. Menghukum Tergugat II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima

Hal. 11 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



juta rupiah) sehari setiap kali lalai menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII atau sekalian orang yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara "Juma Pasar" atau disebut juga Bukit Kubu kepada Penggugat I, II dalam keadaan baik dan kosong tanpa halangan dari pihak manapun juga untuk selanjutnya dapat dikuasai dengan bebas oleh Penggugat I, II;
12. Menyatakan segala surat-surat yang terbit di atas tanah terperkara sepanjang merugikan Penggugat I, II dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dijalankan serta merta walau ada perlawanan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, XII, XIV, XVI dan XVII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Eksepsi Tergugat II dan III:

1. *Exceptio Res Judicata (nebis in idem)*;

Bahwa karena subjek maupun objek Putusan Perkara Nomor 6/Pdt.G/1992/PN-Kbj., di Pengadilan Negeri Kabanjahe *jo.* Putusan Perkara Perdata Nomor 468/PDT/1992/PT-MDN, di Pengadilan Tinggi Medan *jo.* Putusan Nomor 2114 K/Pdt/1994 di Mahkamah Agung R.I. yang telah dimenangkan oleh Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III dan telah berkekuatan hukum tetap adalah sama dan sesuai subjek dan objek Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/2012/PN-KBJ., di Pengadilan Negeri Kabanjahe, perkara yang telah diputus Mahkamah Agung diajukan lagi ke Pengadilan Negeri maka akan berakibat *nebis in idem*;

Bahwa Mantan Hakim Agung Yahya Harahap menegaskan gugatan atau perkara yang hakikatnya dimiliki para pihak dan materi yang sama tidak dapat kembali diajukan kepersidangan seperti diatur dalam prinsip *nebis in idem*. Prinsip *nebis in idem* merupakan prinsip hukum yang harus ditegakkan untuk menjamin kepastian hukum dalam penanganan perkara perdata maupun pidana. "Apabila ada satu perkara yang sudah di putus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim dengan para pihak, alasan, dasar hukum dan permintaan dalam *petitumnya* sama maka tidak dapat digugat kembali;

Bahwa sesuai dengan prinsip *nebis in idem* diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara yang menyebutkan:

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

2. *Exceptio In Persona* (keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat);

Bahwa menarik perusahaan minyak Belanda sebagai Tergugat I dalam perkara ini adalah keliru, karena NV. De Bataafsche Petrolium Maaatschappij berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda pada paruh pertama tahun 1960 telah di nasionalisasi menjadi PT.Shell Indonesia;

Bahwa karena gugatan Penggugat mengatasnamakan Purba sebagai pendiri kampung Desa Lau Gumba “Simantek Kuta” maka Penggugat harus menyertakan seluruh keturunan marga Purba yang ada di Lau Gumba, yaitu keturunan/ahli waris Almarhum Ligai Purba (Pa Nukar Purba) ahli warisnya antara lain adalah Drs. Lias Purba, Jaga Purba, Terima Purba, Kuat Purba, Jepang Purba, Mimpin Purba, Pangkat Purba, S.H., dan Maju Purba;

3. *Exceptio Obscur Libel* (gugatan Penggugat adalah kabur);

Bahwa di dalam *petitum* Nomor 6 ada tertulis: Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat I, II berhak atas tanah terperkara harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan harta mana belum pernah dibagi-bagi secara sah kepada seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba termasuk kepada Penggugat I, II;

Bahwa di dalam *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat tidak ada menyebutkan siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris Bale Purba, oleh sebab itu telah terbukti gugatan Penggugat adalah kabur;

4. *Exceptio Temporis* (gugatan Penggugat telah kadaluarsa);

Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 alinea 4 mendalilkan:

Bahwa, setelah Indonesia merdeka terjadi perubahan politik dalam pemerintahan dan sekitar tahun 1957 tanah terperkara diambil oleh Almarhum Nelang Sembiring tanpa ijin dari Penggugat I, II karena pada saat

Hal. 13 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Almarhum Nelang Sembiring menjabat sebagai kepala staf yang mengurus asset-asset Kodam I Bukit Barisan;

Bahwa dari tahun 1957 sampai dengan gugatan Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/2012/PN-KBJ., didaftarkan di Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 28 Desember 2012 telah 55 (lima puluh lima) tahun Tergugat II dan III memiliki, menguasai, menguasahi tanah objek perkara, oleh sebab itu sesuai dengan Pasal 1967 KUHPerdata yang berbunyi: Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun sedangkan orang yang menunjukkan adanya lewat waktu itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk;

5. *Exceptio Perum Litis Consortium* (subjek gugatan tidak lengkap);

Bahwa karena gugatan tidak saja meminta untuk ditetapkan sebagai ahli waris dari Almarhum Bale Purba (*petitum* 4), tetapi juga menurut tentang haknya atas harta warisan (*petitum* 6) maka agar terdakwa tersebut dapat disesuaikan dengan tuntas dan menyeluruh, seharusnya ahli waris Almarhum Bale Purba turut disertakan menjadi pihak dalam perkara ini, akan tetapi di dalam perkara ini Peti Br. Sembiring, Kiras Purba, Rembak Br. Purba, Kuhu Br. Purba, Kandu Br. Purba, Sibuk Br. Purba, Kunu Br. Purba, Pugun Br. Purba, Lem Purba, Ngambang Purba, Nepung Purba. Yang menurut Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Oktober 1995 Nomor 2114 K/Pdt/1994 adalah sebagai ahli waris Almarhum Bale Purba, tetapi tidak disertakan dalam perkara ini, sehingga subjek gugatan tidak lengkap, berakibat gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

- Eksepsi Tergugat IV:

1. Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.);

Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R dan dalil *petitum* gugatan Para Penggugat halaman 9 angka 7 membuktikan objek gugatan dalam perkara *a quo* menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*vide* Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang

Hal. 14 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



diterbitkan oleh Tergugat IV sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lau Gumba yang dipecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dan Nomor 9 yang kemudian dipecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10, 11, 12, 13, 14 dan 15, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim *a quo*, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53 Ayat (1), (2) dan Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim *a quo* berkenan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Tentang Para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas;

- Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat bertindak selaku ahli waris Almarhum Bale Purba dan istrinya Almarhumah Peti Br. Sembiring, untuk menyatakan diri sebagai ahli waris Para Penggugat harus menunjukkan surat keterangan ahli waris dan penetapan ahli waris Almarhum Bale Purba dan istrinya Almarhumah Peti Br. Sembiring, tidak cukup hanya bercerita bahwa Para Penggugat adalah ahli waris tanpa menunjuk dasar hukum yang jelas dan pasti;
- Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas jelas terbukti menurut hukum Para Penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, karena yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya saat ini dalam sertipikat-sertipikat *a quo*;
- Bahwa untuk menguatkan dalil tersebut di atas Tergugat IV menghunjuk Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain: "Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

• Eksepsi Tergugat V dan XIV:

1. *Exceptio Obscur Libel* (gugatan Penggugat adalah kabur);

Bahwa di dalam *Petitum* Nomor 6 ada tertulis: Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat I, II berhak atas tanah terperkara harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan harta mana belum pernah dibagi-bagi secara sah kepada seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba termasuk kepada Penggugat I, II;



Bahwa di dalam *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat tidak ada menyebutkan siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris Bale Purba, oleh sebab itu telah terbukti gugatan Penggugat adalah kabur;

2. *Exceptio Temporis* (gugatan Penggugat telah kadaluarsa);

Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada halaman 5 alinea 4 mendalilkan:

Bahwa, setelah Indonesia merdeka terjadi perubahan politik dalam pemerintahan dan sekitar tahun 1957 tanah terperkara diambil alih oleh Almarhum Nelang Sembiring tanpa ijin dari Penggugat I, II karena pada saat itu Almarhum Nelang Sembiring menjabat sebagai kepala staf yang mengurus asset-asset Kodam I Bukit Barisan;

Bahwa dari tahun 1957 sampai dengan gugatan Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/2012/PN-KBJ., didaftarkan di Pengadilan Negeri Kabanjahe tanggal 28 Desember 2012 telah 55 (lima puluh lima tahun) Tergugat II dan III memiliki, menguasai, mengusahai tanah objek terperkara, oleh sebab itu sesuai dengan Pasal 1967 KUHPerdata yang berbunyi: Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun sedangkan orang yang menunjukkan adanya lewat waktu itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk;

3. Gugatan kurang pihak;

Bahwa di atas tanah terperkara ada tanah milik Josep Tarigan akan tetapi Josep Tarigan tidak diikutsertakan di dalam perkara tersebut;

Bahwa Tergugat XIV tidak mempunyai tanah di atas objek perkara, akan tetapi yang mempunyai tanah di atas objek terperkara adalah ayah kandung Tergugat XIV atas nama Jendaukur Ginting yang telah meninggal dunia, seharusnya Penggugat menggugat seluruh ahli waris Jenda Ukur Ginting;

Bahwa akta jual beli antara Nelang Sembiring dengan Jendaukur Ginting diperbuat dihadapan Camat Berastagi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh sebab itu Camat Berastagi selaku PPAT harus digugat oleh Penggugat;

• Eksepsi Tergugat VI, VII, XVI:

A. Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara sah dan *legal standing* mereka;

1. Sebelum Para Tergugat menjelaskan dan menjabarkan penolakan-penolakan terhadap dalil-dalil yang tertuang dalam gugatan *a quo*, terlebih



dahulu Para Penggugat ingin menjelaskan bahwa terhadap pengajuan gugatan ini terdapat beberapa fakta yang masih kabur/tidak jelas yang kemudian harus Majelis Hakim teliti terlebih dahulu sebelum memeriksa keseluruhan gugatan *a quo* Para Penggugat wajib membuktikan mengenai kewenangan bertindak "*legal standing*" mereka maka sepantasnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan *a quo*. Hal ini disebabkan karena bagaimana mungkin Para Penggugat dapat mengajukan gugatan dan gugatan tersebut dapat diterima apabila Para Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan tersebut;

2. Bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dan di dalam gugatan tersebut sama sekali tidak dijelaskan ataupun dibuktikan siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris dari Almarhum Bale Purba, oleh karena apabila dilihat dari materi dan isi gugatan *a quo* adalah jelas bahwa gugatan tersebut berkaitan dengan Almarhum Bale Purba yang mana mengingat Bale Purba sudah meninggal dunia, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia, hanya para ahli waris yang sah dari yang bersangkutanlah yang dapat mengajukan gugatan *a quo*, dan keabsahan dari ahli waris tersebutlah yang dapat dijadikan dasar bagi para ahli waris tersebut untuk mengajukan suatu gugatan ke pengadilan, mengingat dengan objek gugatan yang sama pernah diajukan gugatan oleh ahli waris Almarhum Bale Purba di Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 08 Februari 1992 dimana dalam gugatan tersebut bukan Para Penggugat saja yang menjadi ahli waris pada Almarhum Bale Purba;
3. Bahwa sudah selayaknyalah dan merupakan kewajiban hukum dari Para Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu keabsahan dan status hukum diri mereka bahwa mereka benar-benar merupakan ahli waris dari Almarhum Bale Purba dan status hukum serta keabsahan tersebut telah disahkan dan dikeluarkan oleh pengadilan yang berwenang melalui suatu penetapan ahli waris. Karena jika ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa dirinya berhak untuk mewakili kepentingan hukum Almarhum Bale Purba yang dibuktikan dengan adanya suatu penetapan ahli waris dari pengadilan yang berwenang maka demi hukum Para Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan *a quo*. Mengingat saat gugatan diajukan oleh Para Penggugat dapat dibuktikan bahwa Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* maka sudah selayaknya dan sewajarnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Para

Hal. 17 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena jelas Para Penggugat bukan merupakan ahli waris yang sah menurut hukum dan tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan ini;

B. Para Penggugat salah menyebutkan nama dari Tergugat VII;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatan *a quo* telah salah menyebutkan nama dari Tergugat VII dimana nama yang sebenarnya adalah Hoironi Hasibuan bukan Kaironi Hasibuan. Kesalahan menyebutkan nama tersebut menyebabkan tidak jelasnya subjek dari gugatan *a quo* apakah terhadap Hoironi Hasibuan atau Kaironi Hasibuan yang ada hubungannya dengan objek perkara;

Walaupun atas gugatan *a quo* Hoironi dalam gugatan *a quo* ini juga mengajukan jawabannya, akan tetapi hal tersebut tidak membenarkan kesalahan Para Penggugat dalam menyusun gugatan *a quo* yang menyebabkan gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

C. Kurang pihak baik Para Penggugat maupun Para Tergugat;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak memasukkan kedalam para pihak seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba, hal tersebut sudah bertentangan hukum acara perdata yang mana gugatan tersebut sudah merupakan kurang baik;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 menyatakan Almarhum Nelang Sembiring sebagai Kepala Staf yang mengurus aset-aset Kodam I Bukit Barisan dan Para Tergugat tidak ada menjelaskan hingga tanah yang menjadi objek perkara tersebut bisa beralih kepada Almarhum Nelang Sembiring, maka dalam hal tersebut Kodam I Bukit Barisan juga harus ikut digugat untuk dapat memberi kejelasan bagaimana sebenarnya Almarhum Nelang Sembiring dapat memperoleh tanah yang menjadi objek perkara tersebut;

• Eksepsi Tergugat XII:

- Bahwa gugatan Penggugat-Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena menurut hukum acara perdata yang berlaku, dalam suatu gugatan warisan Penggugat harus menggugat terhadap semua pihak-pihak yang menguasai dan mengusahi tanah terperkara;
- Bahwa dalam kenyataannya. Pihak Penggugat tidak menggugat pemilik persil tanah yang berada di antara rumah Tergugat XII dengan rumah Tergugat XIII (ibu Kurnia) dimana terdapat tanah persil milik dari Rohani Br Karo Sekali;

Hal. 18 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Demikian juga halnya antara rumah Tergugat XII dengan rumpun bamboo terdapat tanah persil milik dari Teridah-Torong;

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat-Penggugat tidak mengikutsertakan Teridah-Torong dan Rohani Br Karo Sekali selaku pemilik persil tanah yang ada di sebelah dari rumah Tergugat XII sebagai pihak Tergugat-Tergugat dalam perkara ini maka subjek-subjek di dalam perkara ini tidak sempurna;

Bahwa dengan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- Eksepsi Tergugat XVII:

Perihal gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

1. Bahwa Tergugat XVII menilai gugatan Para Penggugat sama sekali tidak memenuhi persyaratan kelengkapan pihak dalam perkara ini, karena masih ada subjek hukum lain yang sudah seyogianya turut dijadikan pihak dalam perkara ini;
2. Bahwa dari posisi Tergugat, seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan penjual tanah *c.q.* saudara Japorman Saragih sebagai pihak dalam gugatan, mengingat saudara Japorman Saragih sebagai pihak dalam gugatan, mengingat saudara Japorman Saragih adalah pihak yang menjual tanah dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Tergugat XVII, tanah mana pada saat ini dijadikan bagian dari objek perkara oleh Para Penggugat;
3. Bahwa lebih jauh, Para Penggugat juga seharusnya mengikutsertakan Pemerintah Republik Indonesia *c.q.* Kementerian Dalam Negeri sebagai pihak dalam gugatan, mengingat alas hak dari saudara Japorman Saragih sebagaimana tersebut di atas yang *notabene* berupa sertipikat hak guna bangunan adalah produk dari Pemerintah Republik Indonesia *c.q.* Kementerian Dalam Negeri;
4. Bahwa selanjutnya dari posisi Penggugat, Para Penggugat sendiri melakukan klaim sebagai ahli waris dari almarhum Bale Purba dan Peti br. Sembiring, yang sejatinya merupakan sebagian kecil dari ahli waris-ahli waris almarhum Bale Purba yang ada. Hal ini mengingat, almarhum Bale Purba sendiri semasa hidupnya memiliki 4 (empat) orang isteri. Dari isteri yang bernama Peti Br. Sembiring ada 3 (tiga) orang anak, yaitu Penggugat II, Penggugat I, dan Napung Purba. Dari Saudara Ngambang Purba. Dari isteri yang bernama Kunu Br. Brahmana ada 4 (empat) orang anak, yaitu

Hal. 19 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Mbue Br. Purba, Pungun Br. Purba, Leman Br. Purba, dan Lem Purba. Dan dari isteri yang bernama Keldung Br. Depari ada 5 (lima) orang anak, yaitu Kiras Purba, Rambak Br. Purba, Kuhi Br. Purba, Kandu Br. Purba, dan Sibuk Br. Purba;

5. Bahwa dengan tidak diikutsertakan nama-nama sebagaimana diuraikan di atas sebagai pihak dalam perkara ini, baik dari posisi Tergugat maupun dari posisi Penggugat, jelas bahwa pihak-pihak dalam gugatan ini tidaklah lengkap dan menyebabkan gugatan ini harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
6. Bahwa hal ini selaras dengan putusan-putusan Mahkamah Agung R.I. yang telah menjadi yurisprudensi yang pada intinya mengatakan, bahwa "gugatan yang kurang pihak (*partij*) harus dinyatakan tidak dapat diterima", seperti misalnya tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 938 K/Sip/1971, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1078 K/Sip/1972, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 437 K/Sip/1973, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 151 K/Sip/1975, maupun Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1669 K/Sip/1983;

Perihal gugatan kabur (*obscuur libel*).

7. Bahwa gugatan Para Penggugat pada halaman ke-4 memang menyebutkan secara jelas batas-batas tanah yang menjadi objek perkara yang pada saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, dengan menyebutkan nama-nama objek lain yang berbatas langsung dengannya. Akan tetapi, Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan berapa panjang (berapa meter) batas-batas tanah objek perkara tersebut;
8. Bahwa selanjutnya pada halaman ke-6 dari gugatan sebagaimana tersebut pada poin ke-14, Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara spesifik batas-batas tanah yang pada saat ini Para Penggugat katakan telah dikuasai oleh Tergugat XVII tanpa seijin Para Penggugat. Padahal, sebagaimana tertuang dalam gugatan, Tergugat XVII hanyalah 1 (satu) dari 17 (tujuh belas) Tergugat yang Para Penggugat katakan telah menguasai objek perkara tanpa seijin Para Penggugat. Dalam hal ini Para Penggugat hanyalah menyebut luasan tanah yang dikuasai oleh Tergugat XVII;
9. Bahwa uraian di atas tersebut selaras dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1149 K/Sip/1975 yang menyatakan, bahwa "karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Hal. 20 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



10. Bahwa lebih jauh lagi, disamping tidak menyebut sama sekali batas-batas tanah sebagaimana tersebut pada poin ke-8 di atas, Para Penggugat juga hanya menyebutkan, bahwa Tergugat XVII menguasai tanah perkara seluas \pm 8.000 m². Faktanya, Tergugat XVII pada saat ini hanyalah menguasai tanah seluas 7.003 m² (bukan seluas 8.000 m²) yang Tergugat XVII peroleh melalui proses jual-beli dari saudara Japorman Saragih sekitar 14 (empat belas) tahun yang lalu;
11. Bahwa hal lain yang memberikan kontribusi terhadap makin kaburnya gugatan Para Penggugat ini adalah apa yang tertuang dalam halaman ke-9 dari gugatan pada *petitum* ke-7. Apa yang Para Penggugat tuangkan dalam *petitum* ke-7 ini jelas keliru dan mencampuradukkan konsep lembaga peradilan dari aspek kewenangan absolutnya. Karena jelas, bahwa tidak ada kewenangan pengadilan dalam perkara ini untuk membatalkan sertipikat hak guna bangunan, karena hal itu adalah wilayah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
12. Bahwa dengan demikian, terdapat kekaburan nyata dari gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai di atas yang telah jelas menyebabkan gugatan ini layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabanjahe telah memberikan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.KBJ., tanggal 11 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII, untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat VII;
3. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II khusus terhadap Tergugat VII dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebahagian terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat VIII;
2. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



3. Menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat VIII, merealisasi, menguasai dan atau mengusahai tanah terperkara tanpa izin dari Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan Tergugat IV yang merealisasi Tergugat II dan Tergugat III menguasai dan mengusahai tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan demi hukum Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris sah dari Almarhum Bale Purba dengan isterinya Almarhumah Peti Br Sembiring;
5. Menyatakan demi hukum bahwa tanah objek terperkara setempat dikenal dengan nama Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu adalah harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba;
6. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II berhak atas tanah terperkara harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan harta mana belum pernah dibagi-bagi secara sah kepada seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba termasuk kepada Penggugat I dan Penggugat II;
7. Menyatakan dalam hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 tanggal 16 Desember 1985 beserta tindak lanjut yang dipecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dengan luas tanah 46.901 m² (empat puluh enam ribu sembilan ratus satu meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 dengan luas tanah 14.214 m² (empat belas ribu dua ratus empat belas meter persegi) beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 yang terbit di atas tanah terperkara tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp1.934.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus tiga puluh empat juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi moril kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan seketika setelah putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat VIII, atau sekalian orang yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara "Juma Pasar" atau disebut juga Bukit

Hal. 22 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kubu kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan baik dan kosong tanpa halangan dari pihak manapun juga untuk selanjutnya dapat dikuasai dengan bebas oleh Penggugat I dan Penggugat II;

11. Menyatakan segala surat-surat yang terbit di atas tanah terperkara sepanjang merugikan Penggugat I dan Penggugat II dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
12. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, VIII, secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara sebesar Rp5.465.000,00 (lima juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);
13. Menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III, Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 182/PDT/2014/PT.MDN., tanggal 28 Agustus 2014 yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat III, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.Kbj., tanggal 11 Maret 2014 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat VII;
- Menolak eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat XIV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat khusus terhadap Tergugat VII tidak dapat diterima;
- Menolak gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat lainnya untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 11 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat I dan II/Terbanding I dan II diajukan permohonan kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 24 November 2014 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan

Hal. 23 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi Nomor 50/Pdt.G/2012/PN-Kbj., jo. Nomor 13/Pdt.KS/2014/PN-Kbj., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabanjahe, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi/Tergugat II dan III/ Pembanding II dan III, serta Turut Termohon Kasasi XV/Tergugat XVII/Turut Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabanjahe masing-masing pada tanggal 19 Desember 2014 dan tanggal 19 Januari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Terbanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- I. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang memutus Perkara Perdata Nomor 182/PDT/2014/PT-MDN., tanggal 28 Agustus 2014, salah menerapkan hukum;
 1. Bahwa, memperhatikan pertimbangan, pendapat dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* halaman 66, 67 ternyata *Judex Facti* telah mengabaikan azas "*audi et alteram partem*" sebab *Judex Facti* telah mengkonstruksi dan mengkonstatir hukum seolah-olah tanah objek terperkara Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu pada hari Sabtu tanggal 23 Desember 1961 telah sah dijual oleh Tergugat I kepada Nelang Sembiring sesuai Surat Penjualan dan Pembelian serta Pindahan dan Penyerahan Hak Nomor 101 dibuat oleh dan dihadapan Ong Kiem Lian Notaris di Medan dimana tanah terperkara oleh Tergugat I .ic. Perseroan Terbatas N.V. "Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau Perseroan Terbatas" PT.Shell Indonesia telah menjual kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan, padahal BPM bukan pemilik tanah tetapi hanya sebagai penyewa dari Almarhum Bale Purba yang masa sewa tanahnya berakhir tahun 1985 sehingga tindakan hukum berupa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Nelang Sembiring dihadapan Notaris yang tidak mendapat persetujuan dari Pemohon Kasasi I, II maupun ahli waris Almarhum Bale Purba adalah "cacat hukum" dan dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

Hal. 24 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015

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)



2. Bahwa, dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding tersebut di atas ternyata Majelis Hakim tidak memahami atau sengaja tidak ingin memahami kepemilikan hak atas tanah adat di Tanah Karo sebab di Tanah Karo tidak ada hak milik bagi orang asing (dibaca-Belanda) dan jikalau pihak asing (Belanda) ada menguasai dan mengusahai tanah di Tanah Karo pada saat itu maka mereka hanya sebagai penyewa yang disewa kepada pemilik tanah yaitu penghulu-penghulu atau orang-orang yang pertama membuka desa. Hal ini juga mengingatkan bahwa di Tanah Karo tidak ada tanah yang dijadikan untuk perkebunan seperti di daerah lain yaitu Deli dan Simalungun yang menandakan bahwa di Tanah Karo pihak asing (Belanda) tidak ada hak kepemilikan atas tanah;

Lihat dan perhatikan keterangan ahli Drs. Wara Sinuhaji, M.Hum.;

3. Bahwa, fakta yang terungkap di persidangan sewaktu Tergugat II, III (dibaca Neleng Sembiring) mengajukan permohonan Hak Guna Usaha Nomor 7 Tahun 1985 di BPN salah satu syarat utama yang diajukan adalah Akta Sewa-Menyewa Nomor 468 Tahun 1910 antara N.V. De Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) dengan Penghulu Lau Gumba *i.c.* Almarhum Bale Purba dimana dalam akta sewa-menyewa/kontrak tersebut dengan tegas menyatakan Tergugat I (BPM) berkewajiban membayar uang sewa kepada pemilik tanah Almarhum Bale Purba sebesar 49,88 Gulden setiap tahun, yang menandakan bahwa Almarhum Bale Purba sebagai penghulu atau Simantek Kuta Lau Gumba yang adalah sebagai penguasa di Lau Gumba pada saat itu;

4. Bahwa, dengan demikian Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe dan menyatakan sah jual beli tanggal 23 Desember 1961 adalah keliru dan salah menerapkan hukum karena dalam Surat Penjualan dan Pembelian serta Pemindehan dan Penyerahan Hak Nomor 101 yang dibuat oleh dan dihadapan Ong Kiem Lian Notaris di Medan tidak satupun ada ketentuan dari Tergugat I *i.c.* N.V. "Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) atau Perseroan Terbatas "PT.Shell Indonesia sebagai penjual yang menjelaskan asal-usul dari tanah objek yang dijual merupakan tanah yang disewa dari Penghulu Kampung Lau Gumba yaitu Almarhum Bale Purba (*vide* putusan halaman 66 dan 67);

Hal. 25 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



5. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan juga telah salah menerapkan hukum yang berpendapat di dalam pertimbangan hukum dalam putusannya yang dimohon kasasi ini halaman 65 bait terakhir untuk lengkapnya dikutip sebagai berikut “bahwa terhadap Bukti P-I, II.13 tersebut Para Terbanding semula Penggugat I, II tidak dapat memperlihatkan aslinya sehingga bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian” pertimbangan hukum *Judex Facti* yang demikian ini adalah pertimbangan hukum yang sangat dangkal (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tergesa-gesa dan tidak konsisten dalam mempertimbangkan bukti, sebab asli Surat Sewa Menyewa Nomor 468 tanggal 23 September 1910 antara Almarhum Bale Purba selaku Penghulu Lau Gumba dengan pihak BPM “ada aslinya” dan sudah diperlihatkan dan digunakan oleh Tergugat di persidangan dalam perkara lain yaitu Perkara Perdata Nomor 6/Pdt.G/1992/PN-Kbj., yang sekarang asli Surat Nomor 468 tersebut dipegang dan disimpan oleh Tergugat II, III/ Termohon Kasasi II, III dan sebenarnya jika saja *Judex Facti* berkeinginan dan sungguh-sungguh membaca dan meneliti secara cermat berkas perkara yang dimohon kasasi ini maka dapat dilihat asli Surat Akta Nomor 468 di Bukti P I, II-13 (dibaca Akta Nomor 468) tersebut benar nyata ada dan benar pula ada sewa-menyewa antara Almarhum Bale Purba dengan Tergugat I *i.c.* BPM dan seluruh rangkaian peristiwa-peristiwa hukum itu dapat dilihat di halaman 11 Putusan Perkara Nomor 6/1992 Poin Nomor 12 dan juga dapat dilihat di Bukti Penggugat bertanda P-I,II-2 dan seterusnya juga dapat dilihat di dalam produk Bukti Tergugat II, III.1 halaman 11 yang semuanya identik dengan bukti Penggugat/Pemohon Kasasi yaitu Putusan Perkara Perdata Nomor 6/1992, halaman 11 poin Nomor 12;
Tentang Persangkaan;
----- Lihatlah secara cermat bukti Penggugat I, II.13 dan bukti Tergugat II III.1 dalam perkara *a quo* dan hubungkan dengan produk bertanda Bukti P-I, II-2 (dibaca Putusan Perkara Nomor 6/Pdt.G/1992/PN-Kbj.) yang identik juga dengan Bukti T-II,III/1 atau lihat Putusan Perkara Nomor 6/Pdt.G/1992/PN-Kbj., halaman 11, poin Nomor 12 dengan terang dan jelas Akta Nomor 468 tersebut ada aslinya;
----- Bahwa, bukti “persangkaan” berupa surat foto copy bertanda P-I, II 13 yaitu Akta Nomor 468 selama perkara persidangan berlangsung tidak pernah dibantah/tidak ada keberatan dari pihak Tergugat-Tergugat

Hal. 26 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 04 PK/N/2005 tanggal 18 Mei 2005, dalam pertimbangan hukum putusannya yang intinya, menyatakan “bukti foto copy tidaklah selalu harus dikesampingkan sebab apa bila dari segala keadaan cukup persangkaan telah ada hutang maka bukti foto copy harus diterima sebagai bukti persangkaan”;

----- Bahwa, menurut Prof.Subekti,S.H., persangkaan adalah “kesimpulan yang ditarik dari suatu peristiwa yang telah terkenal, atau yang dianggap terbukti kearah peristiwa yang tidak terkenal artinya belum terbukti”;

----- Bahwa, persangkaan adalah salah satu dari alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBG dan Pasal 1866 KUHPerdara, dan Pasal 1922 KUHPerdara dan 713 HIR/310 RBG memberi kewenangan kepada Hakim untuk mempertimbangkan persangkaan tersebut;

Pasal 1922 KUHPerdara, menegaskan: persangkaan-persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang sendiri diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan Hakim yang namun itu tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan lain, selainnya yang penting, teliti dan tertentu. Dan sesuai satu sama lain. Persangkaan-persangkaan yang sedemikian hanyalah boleh dianggap dalam hal-hal dimana undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi begitu pula apabila dimajukan suatu bantahan terhadap suatu perbuatan atau suatu akta berdasarkan alasan adanya iktikad buruk atau penipuan;

Pasal 310 RBG/HIR 173, menegaskan: persangkaan-persangkaan belaka tidak berdasarkan sesuatu ketentuan undang-undang tertentu hanya dapat ikut dipertimbangkan oleh Hakim dalam keputusannya apabila persangkaan-persangkaan itu menunjukkan hal yang penting, dimajukan secara teliti dan yang satu sesuai dengan yang lainnya;

---- Bahwa, persangkaan-persangkaan tentang foto copy Surat Akta Nomor 468 tanggal 23 September 1910 yaitu sewa-menyewa antara Almarhum Bale Purba selaku Penghulu Lau Gumba dengan Tergugat I i.c. N.V. De Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) telah dengan tepat dan benar, teliti, tertentu dan sungguh-sungguh dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe yang diuraikan dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 111 sampai dengan 121 dalam memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/

Hal. 27 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015

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

2012/PN-Kbj., sehingga Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe tersebut haruslah dikuatkan pada pemeriksaan tingkat kasasi;

----- Bahwa, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus Perkara Perdata Nomor 182/PDT/2014/PT-MDN., tanggal 28 Agustus 2014 atau perkara yang dimohon kasasi ini ternyata tidak konsisten dalam mempertimbangkan bukti, sebab jika konsisten mempertimbangkan bukti maka tanah sengketa jelas hak dan milik dari Bale Purba, bahkan pertimbangan hukum majelis sangat dangkal (*onvoldoende gemotiveerd*) dan sepenggal-sepenggal sebagaimana pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat banding antara lain, di halaman 67 untuk lengkapnya dikutip sebagai berikut:

----- Menimbang, bahwa oleh karena perolehan dan penguasaan Para Pembanding semula Tergugat II, III sah, maka perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat IV menerbitkan surat dan sertipikat yang berhubungan dengan tanah objek sengketa antara lain Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lau Gumba, seluas 61.115 m² terdaftar atas nama PT.Bukit Kubu berkedudukan di Medan diterbitkan pada tanggal 17 Desember 1985 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.797/HGB/DA/85 tanggal 7 November 1985, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Lau Gumba dipisah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dan Nomor 9/Lau Gumba, masing-masing seluas 46.901 m² dan 14.214 m² serta terdaftar atas nama PT Bukit Kubu juga sah;

----- Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana dikutip tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru menerapkan hukum, sebab *Judex Facti* tidak ada membuat pertimbangan hukum dari mana asal usul tanah sengketa diperoleh karena jika majelis mempertimbangkan asal usul tanah sudah terang pemilik tanah adalah Almarhum Bale Purba, dan seterusnya andaikata *quod non* benar Nelang Sembiring sebagai pembeli beriktikad baik mengapa baru mengajukan permohonan hak guna bangunan atas tanah tersebut beberapa tahun sebelum sewa tanah berakhir tahun 1985 padahal sudah puluhan tahun Nelang Sembiring (dibaca 1961) menguasai dan terbitnya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.797/HGB/ DA/85 tanggal 7 November 1985, beberapa bulan setelah perjanjian antara Bale Purba dengan Tergugat I berakhir; Ketua Majelis sudah TPM sejak tanggal 23 Juni 2014;

Hal. 28 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Bahwa, lagipula putusan yang dimohon kasasi ini Ketua Majelis yaitu Bapak Ridwan S.Damanik,S.H., sebagai Ketua Majelis tidak berhak lagi memeriksa dan memutus perkara (dibaca *illegal*) karena yang bersangkutan sudah TPM di Pengadilan Tinggi Semarang sejak tanggal 23 Juni 2014 sesuai Surat Dirjen Badan Peradilan Umum Nomor 102/KMA/SK/VI/2014 sedangkan penunjukan sebagai Ketua Majelis pada tanggal 25 Juni 2014 dan perkara yang dimohon kasasi ini diputus tanggal 28 Agustus 2014, maka putusan ini cacat hukum;

6. Bahwa, dengan demikian sudah terang dan benar Almarhum Bale Purba menyewakan tanah objek perkara Juma Pasar atau Bukit Kubu selama 75 (tujuh puluh lima) tahun kepada Tergugat I *i.c.* N.V. De Bataafsche Petroleum Maatschappij disingkat juga BPM, dituangkan dalam perjanjian dengan perusahaan swasta Pemerintah Hindia Belanda kemudian perjanjian tersebut disahkan oleh Gubernur Sumatera Timur pada tanggal 23 September 1910 dicatat dan atau diregistrasi dibawah Akta Nomor 468 sehingga tidak ada keraguan lagi bahwa tanah objek perkara adalah terbukti warisan peninggalan hak dan milik dari Almarhum Bale Purba namun *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tidak berkeinginan untuk menggali nilai-nilai budaya yang masih hidup dan berkembang dalam masyarakat Adat Batak Karo khususnya Masyarakat Desa Lau Gumba yang secara fakta didirikan oleh Marga Purba *i.c.* Almarhum Bale Purba, sehingga putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi atau putusan yang dimohon kasasi ini putusannya pada tingkat banding salah menerapkan hukum dan bahkan telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat yang pada intinya menegaskan negara sekalipun mengakui keberadaan kepemilikan wilayah tanah adat yang dilestarikan secara turun temurun dan berkelanjutan diperoleh melalui pewarisan dari leluhur mereka (*vide* Pasal 1 ayat 2 Permendagri Nomor 52/2014);
7. Bahwa, sudah jelas dalam Pasal 2 dalam Surat Perjanjian atau Akta Nomor 468 ditegaskan N.V. De Bataafsche Petroleum Maatschappij *i.c.* Tergugat I berkewajiban membayar uang sewa kepada Almarhum Bale Purba sebesar 49,88 Gulden setiap tahun. Lihat produk bertanda Bukti P-I, II-13;

Hal. 29 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015

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, hukum mengatur mereka yang menguasai sesuatu benda dengan jalan sewa-menyewa tidak dapat memperoleh sesuatu benda itu dengan lewat waktu atau daluarsa (*vide* Pasal 1959 KUHPerdara);
9. Bahwa, dengan demikian tidak benar dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum dalam memutus perkara ini yang menyatakan sah telah terjadi peralihan hak atas tanah objek perkara Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu sesuai Surat Penjualan dan Pembelian serta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 101 tanggal 23 Desember 1961 diperbuat oleh dan dihadapan Ong Kiem Lian Notaris di Medan dimana tanah terperkara dijual oleh Perseroan Terbatas N.V. "Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau Perseroan Terbatas "PT.Shell Indonesia kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan, sebab BPM bukan pemilik tanah tetapi hanya sebagai penyewa dari Penghulu Kampung Lau Gumba Almarhum Bale Purba oleh karena itu tindakan hukum berupa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Nelang Sembiring dihadapan Ong Kiem Lian Notaris di Medan yang tidak mendapat persetujuan dari Pemohon Kasasi I, II maupun ahli waris Almarhum Bale Purba dan serta merta *Judex Facti* membenarkan dan mensahkan dan atau bahkan berinisiatif untuk menyatakan sah Jual Beli Nomor 101 dihadapan Notaris tidak dibenarkan menurut hukum karena tindakan Hakim demikian menyalahi ketentuan hukum acara perdata (*judex non ultra petita atau ultra petita non cognoscitur*) Hakim hanya dapat membenarkan tuntutan hukum yang diajukan kepadanya dan tidak boleh menambah sendiri hal lain yang tidak diminta dan hukum mengatur jika salah satu pihak membenarkan pihak lain maka Hakim tidak perlu lagi membuktikannya dalam perkara ini para pihak sepakat dan sama-sama mengakui dan membenarkan bahwa tanah objek terperkara telah disewa pihak Belanda sesuai Akta Nomor 468 dan akta tersebut telah pula benar digunakan oleh Nelang Sembiring sebagai syarat utama mendapatkan Hak Guna Usaha Nomor 7/1985 dan dalam perkara *a quo* Tergugat II, III/ Termohon Kasasi II, III ternyata juga tidak pernah meminta agar Jual Beli Nomor 101 tanggal 23 Desember 1961 untuk dinyatakan sah sehingga adalah keliru pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam putusannya yang dimohon kasasi ini halaman 70 menyimpulkan Para Pembanding Tergugat II, III telah berhasil membuktikan riwayat perolehan objek sengketa dengan jelas dan benar serta penguasaan objek sengketa secara sah, tanpa menguraikan alasannya dan dari mana asal-

Hal. 30 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



usul tanah sengketa sehingga pertimbangan hukum yang demikian adalah keliru dan salah menerapkan hukum, sebab penyewa *i.c.* Tergugat I menurut hukum tidak berhak menjual tanah objek perkara yang disewa. (*vide ex* Pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa, dalam hukum juga dikenal dan berlaku secara universal asas "*droit de suit*" yang artinya dimana hak kebendaan tidak hapus dengan lewat waktu dan tetap mengikuti kemanapun benda itu berada;

Bahwa, sesuai dengan akar struktur masyarakat dan budaya Karo sebelum Pemerintahan Kolonial Belanda tidak ada orang jual tanah dan tidak ada hak milik tanah bagi orang asing (Belanda) di Tanah Karo, yang ada hanya hak sewa atas tanah. Lihat keterangan ahli Drs. Wara Sinuhaji, M.Hum.;

10. Bahwa, pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan sah transaksi jual beli antara Perseroan Terbatas N.V. "Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau Perseroan Terbatas" PT.Shell Indonesia kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong "Pembangunan" pada tanggal 23 Desember 1961 adalah pendapat yang keliru dan salah menerapkan hukum sebab penjualan dan pembelian serta pemindahan dan penyerahan hak yang didasarkan pada Akta Notaris Nomor 101 tanggal 23 Desember 1961 dilakukan dengan iktikad tidak baik/buruk dan merupakan perbuatan melawan hukum sebab tidak satupun ada ketentuan dari Tergugat I *i.c.* N.V. "Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau Perseroan Terbatas" PT.Shell Indonesia sebagai penjual yang menjelaskan asal usul dari tanah objek yang dijual merupakan tanah yang disewa dari Penghulu Kampung Lau Gumba sehingga transaksi jual-beli diperbuat oleh dan dihadapan Ong Kiem Lian Notaris di Medan tanggal 23 Desember 1961 tersebut hanya bertitel *for forma* dan mengandung kepalsuan intelektual sebab BPM ataupun "PT.Shell Indonesia tidak berhak menjual tanah perkara Juma Pasar kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan" karena tanah objek perkara masih terikat kontrak sewa dengan Bale Purba sampai tahun 1985;
11. Bahwa, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan halaman 70 bait ke-2 atau yang dimohon kasasi ini dalam pertimbangan hukum putusnya yang pada intinya menyatakan Terbanding semula Penggugat I, II tidak berhasil membuktikan dalil gugatan adalah



pertimbangan hukum yang dangkal dan salah menerapkan hukum, lengkapnya pertimbangan hukum tersebut dikutip sebagai berikut:

“----- Para Terbanding semula Penggugat I, II tidak berhasil membuktikan objek sengketa adalah harta peninggalan Bale Purba yang disewakan oleh Bale Purba kepada Turut Terbanding semua Tergugat I sebagaimana dalil gugatan, sedang Para Pembanding semula Tergugat II, III Turut Terbanding semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII telah berhasil membuktikan riwayat perolehan objek sengketa dengan jelas dan benar serta penguasaan objek sengketa secara sah dengan demikian gugatan Terbanding semula Penggugat I, II poin 5 mohon dinyatakan demi hukum tanah objek perkara setempat dikenal dengan nama Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu adalah harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan *petitum poin 6* yang mohon agar dinyatakan demi hukum agar Para Terbanding semula Penggugat I, II berhak atas tanah perkara harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan harta mana belum pernah dibagi-bagi secara sah kepada seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba termasuk kepada Penggugat I, II serta *petitum poin 2* perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pembanding semula Tergugat II dan III dan Para Turut Tergugat semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan XVII juga tidak terbukti menurut hukum, sehingga patut ditolak”;

Terhadap, putusan dan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang dikutip tersebut di atas Pemohon Kasasi keberatan karena pertimbangan hukum tersebut keliru dan “salah menerapkan hukum” dan bahkan tidak berdasar hukum sama sekali sebab Penggugat I, II/Pemohon Kasasi I, II telah dapat dengan sempurna membuktikan bahwa tanah objek perkara Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu adalah harta warisan pencaharian peninggalan dari Almarhum Bale Purba yang belum dibagi antara ahli warisnya yang sah termasuk Pemohon Kasasi I, II dan pada tahun 1910 dikontrakan kepada Tergugat I selama 75 tahun;

12. Bahwa, oleh karena itu bagaimana mungkin sebagai penyewa yakni Tergugat I *i.c.* Perseroan Terbatas “Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau Perseroan Terbatas “PT.Shell Indonesia menjual tanah perkara Juma Pasar kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan” (dibaca Nelang Sembiring Tergugat III ada di dalamnya)

Hal. 32 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



sementara tanah terperkara masih hak dan milik dari Bale Purba dan dalam transaksi jual beli tersebut sama sekali tidak pula mendapat persetujuan dari Bale Purba ataupun Penggugat I, II sebagai ahli waris yang sah;

13. Bahwa, sedangkan hukum mengatur jual beli atas benda orang lain batal demi hukum (*vide* Pasal 1471 BW);
14. Bahwa, andai kata *quad non* benar terjadi jual beli atas objek perkara Juma Pasar antara Perseroan Terbatas "Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau "PT.Shell Indonesia kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan" dengan menghunjuk Maxum Rasyid mewakili Nelang Sembiring maka semakin terang dan jelaslah sudah bahwa jual beli tersebut hanya bersifat kong kali kong (*wollekeur*) pura-pura dan "cacat hukum" karena kuat dugaan jual beli atas tanah objek terperkara terjadi karena pada saat itu (dibaca tahun 1961) kekuasaan orde baru/TNI sangat kuat/otoriter dan Nelang Sembiring diketahui adalah penguasa militer menjabat sebagai Kepala Staf Kodam I Bukit Barisan yang membidangi dan mengurus asset-asset TNI yang *notabene* penguasa dan tidak bisa dilawan oleh Pemohon Kasasi sebagai rakyat biasa;
15. Bahwa, tentang adanya pergantian nama PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan" menjadi PT.Pembangunan Masa kemudian dirubah lagi menjadi PT.Semangat Pembangunan dan kemudian dibuat-buat perkara antara Maxum Rasyid selaku Dir PT.Semangat Pembangunan sebagai Penggugat melawan Nelang Sembiring sebagai Tergugat terdaftar di PN-Medan dalam Perkara Nomor 627/Perd/1975/PN-MDN., *jo.* Nomor 132/Perd/1977/PT-MDN., *jo.* Nomor 2101 K/Sip/1980 maupun PK Nomor 45 PK/Pdt/1985 tidak ada hubungannya sama sekali dengan tanah perkara Juma Pasar atau disebut belakangan dengan nama Hotel Bukit Kubu yang merupakan hak dan milik Almarhum Bale Purba yang disewakan kepada Tergugat I terletak di Lau Gumba, Desa Sempa Jaya, Kabupaten Karo, sebab perkara tersebut walaupun benar ada hanya perselisihan menyangkut pembagian saham antara mereka saja bukan menyangkut kepemilikan hak atas tanah (*droit de suite*);
16. Bahwa, Perkara Nomor 627/1975,... dan seterusnya tersebut hanya sebuah strategi rekayasa belaka agar mendapat legitimasi dari pengadilan dan terkesan seolah-olah di atas tanah terperkara Juma Pasar atau Bukit Kubu telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) padahal diketahui secara umum/



notoir siapapun yang dimenangkan dalam Perkara Nomor 627/Perd/1975/PN-MDN., baik Maxum Rasyid selaku Direktur PT.Semangat Pembangunan maupun Nelang Sembiring tujuannya “sama saja” yakni sama-sama mau menguasai tanah sengketa harta percaharian warisan peninggalan hak dan milik dari Almarhum Bale Purba dengan cara-cara licik dan melawan hukum;

17. Bahwa, tidak benar dan salah *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding menyatakan Tergugat II, III/Termohon Kasasi II, III (dapat juga dibaca Almarhum Nelang Sembiring) memperoleh tanah perkara berdasarkan Pelepasan dan Penyerahan Dengan Ganti Rugi tanggal 17 Oktober 1984 Nomor 410/3/PPAT/1984 dibuat dihadapan Camat Kabanjahe dan disisi lain Nelang Sembiring katanya juga membeli tanah terperkara pada tanggal 23 Desember 1961 dari Perseroan Terbatas “Bataafsche Petroleum Maatschapij atau Perseroan Terbatas “PT.Shell Indonesia sesuai perjanjian Jual Beli Nomor 101 yang dibuat oleh dan dihadapan Ong Kiem Lian selaku Notaris di Medan;
18. Bahwa, dengan demikian Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 797/HGB/DA/85 adalah akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan konsekwensi hukumnya segala tindak lanjut dari Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 797 tersebut tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum apalagi HGB tahun 1985 yang diberikan kepada PT.Bukit Kubu masa berlakunya telah berakhir pada tahun 2005 sehingga oleh karena itu seluruh transaksi jual-beli dan siapa saja yang memperoleh hak di atas tanah objek terperkara Juma Pasar atau dikenal juga Bukit Kubu terutama Para Tergugat dalam perkara *a quo* tanpa mendapat persetujuan/izin dari Penggugat I, II sebagai ahli waris dari Almarhum Bale Purba haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
19. Bahwa, oleh karena Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 797/HGB/DA/85 yang menjadi dasar terbit Hak Guna Usaha Nomor 7 tahun 1985 ternyata tidak memberi pengakuan dan perlindungan kepada masyarakat hukum adat maka SK Menteri Dalam Negeri Nomor 979/1985 tersebut bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014;
20. Bahwa, Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan jelas mengisyaratkan sebelum sebidang tanah diukur wajib terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-

Hal. 34 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



batasnya sehingga dengan adanya penyelidikan riwayat tanah akan dapat diketahui alas hak dan status tanah tersebut dan jika dihubungkan dengan perkara ini jelas tanah yang dimohonkan Hak Guna Bangunannya oleh Tergugat II/Termohon Kasasi II *i.c.* PT.Bukit Kubu alas hak atas tanah sebenarnya adalah hak milik dari Almarhum Bale Purba yaitu Akta Nomor 468, oleh karena Tergugat IV/Turut Termohon Kasasi *i.c.* BPN selaku penyelenggara negara tidak melakukan penyelidikan dengan benar tentang dokumen yang dijadikan dasar persyaratan pendaftaran tanah (dibaca Akta Nomor 468 tanggal 23 September 1910) maka tindakan dan perbuatan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/ Lau Gumba telah melalaikan kewajiban hukumnya dan nyata-nyata telah merugikan hak Almarhum Bale Purba beserta sekalian ahli warisnya dan tindakan itu bertentangan dengan Permendagri Nomor 52 Tahun 2014;

21. Bahwa, perlu ditegaskan peristiwa hukum yang terjadi pada hari Sabtu tanggal 23 Desember 1961 adanya peralihan hak atas tanah objek perkara sesuai Surat Penjualan dan Pembelian serta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 101 diperbuat dihadapan Ong Kiem Lian selaku Notaris di Medan adalah suatu perbuatan melawan hukum karena objek tanah perkara yang katanya telah dijual oleh Perseroan Terbatas "Bataafsche Petroleum Maatschapij (BPM) atau Perseroan Terbatas "PT.Shell Indonesia kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan (Tergugat III ada di dalamnya) waktu itu oleh Almarhum Nelang Sembiring menghunjuk Maxum Rasyid mewakili membeli tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum sebab BPM bukan pemilik hak atas tanah perkara Juma Pasar melainkan BPM hanya menyewa dari Bale Purba dari tahun 1910-1985 sehingga menurut hukum BPM tidak berhak menjual objek perkara kepada PT.Biro Arsitek & Pemborong Pembangunan oleh karena itu semua rangkaian tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III atau Nelang Sembiring dan atau ahli warisnya atas tanah perkara adalah "cacat hukum" dan dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa, oleh karena Tergugat II, III/Termohon Kasasi II, III menguasai dan mengusahai tanah perkara bukanlah sebagai pembeli yang beriktikad baik sehingga tidak patut mendapat perlindungan hukum;

Hal. 35 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



II. Pola perilaku *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan “*unprofessional conduct*” dan putusan yang dibuat tergesa-gesa, buru-buru dan cacat hukum;

1. Ketua Majelis Hakim telah keluar SK Mutasi (TPM) tanggal 23 Juni 2014;
2. Kuasa Hukum Ilegal;
3. Putusan yang dimohon kasasi ini telah merusak struktur masyarakat hukum Adat Karo, khususnya Marga Purba;
4. Tanah perkara di Lau Cimba;

Ad.1. Bahwa, Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara Nomor 182/PDT/2014/PT.MDN., tanggal 28 Agustus 2014 atau yang dimohon kasasi ini ilegal sebab Ketua Majelis tersebut sudah bukan lagi Hakim Tinggi di Pengadilan Tinggi Medan karena sebelum perkara ini di register di Pengadilan Tinggi Medan Ketua Majelis Hakim tersebut telah keluar SK mutasinya ke Pengadilan Tinggi Semarang (TPM) tanggal 23 Juni 2014 sesuai SK Dirjen Badan Peradilan Umum Nomor 102/KMA/SK/VI/2014, sehingga *Judex Facti* dalam memutus perkara ini tidak fokus dan sudah patut diduga pola perilaku Hakim “*unprofessional conduct*” dalam memutus perkara sehingga putusannya sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, tidak berdasar hukum dan bahkan cacat hukum;

Ad.2. Bahwa, dalam perkara ini *Judex Facti* telah tergesa-gesa, buru-buru menempatkan kuasa hukum yang ilegal dalam perkara ini kepada Tergugat II sebab selama persidangan perkara *a quo* disidangkan dipengadilan tidak ada Tergugat II memberi Kuasa Hukum kepada Baginda Bosar Panjaitan, S.H., dan Exsaudi R.Simanulang, S.H., Advokat/Pengacara-Consultan Hukum dari *Law Office* Baginda Bosar Panjaitan, S.H., beralamat di Jalan Prof.Latuconsina Raya Nomor 17 C Jakarta Barat apalagi dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2012, semakin membuktikan bahwa perkara ini diperiksa dengan sangat tidak professional karena pada tanggal 24 Agustus 2014 Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/2012/PN-Kbj., belum lahir atau belum terdaftar di Pengadilan Negeri Kabanjahe (*vide* putusan halaman 3);

Ad.3. Bahwa, Putusan *Judex Facti* yang berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan objek sengketa adalah harta warisan peninggalan Almarhum Bale Purba yang disewakan kepada Turut Terbanding semula Tergugat I sebagaimana dalil gugatan adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru menerapkan hukum dan

Hal. 36 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



telah merubah dan merusak struktur budaya masyarakat hukum Adat Karo, khususnya Marga Purba di Desa Lau Gumba karena sudah menjadi pengetahuan umum (*notoir*) Wilayah Desa Lau Gumba adalah wilayah ulayat hukum adat Marga Purba yakni Bale Purba dan tidak ada tanah milik Marga Sembiring (dibaca Nelang Sembiring) di Desa Lau Gumba, Kecamatan Berastagi terperkara;

Ad.4. Bahwa, *Judex Facti* menyatakan dalam putusan halaman 21 yang telah dipublikasikan dan diakses di website pengadilan pada poin Nomor 1 pengadilan tingkat banding dengan tergesa-gesa membenarkan letak tanah objek terperkara yang sebenarnya berlokasi di Desa Laugumba namun karena mengejar target mengingat Ketua Majelis: Ridwan S. Damanik,S.H., sudah pindah tugas dan telah keluar SK Mutasi ke Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 23 Juni 2014 sesuai SK Dirjen Badan Peradilan Umum Nomor 102/KMA/SK/VI/2014, maka walaupun objek tanah perkara terletak di Desa Lau Gumba namun dalam putusan tetap dinyatakan terletak di Desa Lau Cimba yang *notabene* merupakan kampung halaman dari ibu Hakim Tinggi Medan, ibu Dahlia Br Brahmana,S.H., yang waktu dinas sesama Hakim Tinggi di PT.Medan berada dalam satu ruangan dengan Ketua Majelis perkara *a quo* Bapak Ridwan S. Damanik,S.H., padahal jarak antara Desa Lau Cimba dengan Desa Lau Gumba tempat objek perkara mencapai lebih kurang 12 Km dengan kecamatan yang berbeda pula atau Lau Cimba Kecamatan Kabanjahe, sedang Lau Gumba Kecamatan Berastagi, dan hal ini mungkin tidak diketahui oleh Ketua Majelis Bapak Ridwan S. Damanik, S.H., namun ibu Dahlia Br Brahmana, S.H., tentu tahu akan hal ini karena itu kampung halamannya;

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

Alasan-alasan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi yang dikemukakan oleh Penggugat dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah keliru menerapkan hukum pembuktian dengan menyimpulkan bahwa bukti P-I.II-13, berupa foto copy Salinan Surat Penyerahan Hak Nomor 468 tanggal 23 September 1910 beserta lampirannya perihal:

Hal. 37 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Perjanjian sewa menyewa atas objek perkara antara Penghulu Kampung Lau Gumba dengan Tergugat I selama 75 tahun, karena Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya, maka bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, kesimpulan tersebut adalah keliru, karena bukti berupa foto copy tidak harus selalu dikesampingkan, sebab apabila dari segala keadaan cukup persangkaan telah ada hak atas objek sengketa yang disewakan kepada Tergugat I, maka bukti foto copy harus diterima sebagai persangkaan.

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri telah tepat dan benar mempertimbangkan bukti PI.II-13 tersebut, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan keadaan saat itu tahun 1910 dimana Tergugat I adalah pihak asing yang bukan berasal dari lingkungan adat setempat tidak mungkin bisa melakukan jual-beli tanah adat, yang dilakukan adalah sewa menyewa kepada pemilik tanah yaitu penghulu-penghulu atau orang yang pertama membuka desa tersebut, *in casu* adalah Penghulu Lau Gumba Almarhum Bale Purba;
- Bahwa dengan demikian telah terbukti tanah objek sengketa yang dikenal dengan nama Juma Pasar atau Bukit Kubu adalah tanah warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba yang belum pernah dibagikan di antara para ahli waris Bale Purba;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dikabulkan sebagian sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri dengan perbaikan pada amar bagian eksepsi Nomor 3 yang semestinya dicantumkan pada bagian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: MERHAT BR PURBA, dan kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 182/PDT/2014/PT.MDN., tanggal 28 Agustus 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.KBJ., tanggal 11 Maret 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi 1, 2 dan 8/Tergugat I, II, III, IV dan VIII/Pembanding I, II dan Turut Terbanding 3, 4 dan 6 berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi 1, 2 dan 8/Tergugat I, II, III, IV dan VIII/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding I, II dan Turut Terbanding 3, 4 dan 6 harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. MERHAT BR PURBA, dan 2. PEMUNIN BR PURBA, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 182/PDT/2014/PT.MDN., tanggal 28 Agustus 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 50/Pdt.G/2012/PN.KBJ., tanggal 11 Maret 2014;

MENGADILI SENDIRI

I. Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat XII, Tergugat XIV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII, untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat VII;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebahagian terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat VIII;
2. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI dan Tergugat XVII untuk seluruhnya;
3. Menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat VIII, merealisasi, menguasai dan atau mengusahai tanah perkara tanpa izin dari Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan Tergugat IV yang merealisasi Tergugat II dan Tergugat III menguasai dan mengusahai tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan demi hukum Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris sah dari Almarhum Bale Purba dengan isterinya Almarhumah Peti Br Sembiring;

Hal. 39 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015

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)



5. Menyatakan demi hukum bahwa tanah objek perkara setempat dikenal dengan nama Juma Pasar atau disebut juga Bukit Kubu adalah harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba;
6. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II berhak atas tanah perkara harta warisan peninggalan dari Almarhum Bale Purba dan harta mana belum pernah dibagi-bagi secara sah kepada seluruh ahli waris dari Almarhum Bale Purba termasuk kepada Penggugat I dan Penggugat II;
7. Menyatakan dalam hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 tanggal 16 Desember 1985 beserta tindak lanjut yang dipecah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 dengan luas tanah 46.901 m² (empat puluh enam ribu sembilan ratus satu meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 dengan luas tanah 14.214 m² (empat belas ribu dua ratus empat belas meter persegi) beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 yang terbit di atas tanah perkara tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp1.934.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus tiga puluh empat juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi moril kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan seketika setelah putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat VIII, atau sekalian orang yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah perkara "Juma Pasar" atau disebut juga Bukit Kubu kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan baik dan kosong tanpa halangan dari pihak manapun juga untuk selanjutnya dapat dikuasai dengan bebas oleh Penggugat I dan Penggugat II;
11. Menyatakan segala surat-surat yang terbit di atas tanah perkara sepanjang merugikan Penggugat I dan Penggugat II dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
12. Menyatakan gugatan Penggugat I dan II khusus terhadap Tergugat VII tidak dapat diterima;
13. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II selebihnya;

Hal. 40 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi 1, 2 dan 8/ Tergugat I, II, III, IV dan VIII/Pembanding I, II dan Turut Terbanding 3, 4 dan 6 untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 9 Juli 2015, oleh Dr.H.ABDURRAHMAN, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, SUDRAJAD DIMYATI,S.H.,M.H., dan SYAMSUL MA'ARIF, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

SUDRAJAD DIMYATI,S.H.,M.H.

Ttd./

SYAMSUL MA'ARIF, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Ketua,

Ttd./

Dr.H.ABDURRAHMAN, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 41 dari 41 hal. Putusan Nomor 590 K/Pdt/2015