



**PUTUSAN**

Nomor 1152 K/Pdt/2015

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

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

1. **LINA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Helvetia By Pass Gang Mesjid, Desa Helvetia, Kecamatan Medan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang, sekarang bertempat tinggal di Jalan Pertempuran Lingkungan VI, Gang Sekata Nomor 8-A, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Surya Adinata, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Hindu Nomor 12, Medan,

**Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding/Tergugat I;**

2. **ONG DJIK MENG** beralamat di Jalan Metal Gang Pendidikan Nomor 19 Medan dan selaku kuasa dari para ahli waris Tan Kim Hai alias A Hai, yaitu:

1. ONG DJIK SENG, bertempat tinggal di Jalan Bagan Besar Dumai Provinsi Riau,
2. ONG DJIK MENG, bertempat tinggal di Jalan Metal Gang Pendidikan Nomor 19 Medan,
3. ONG DJIK HUI, bertempat tinggal di Jalan Metal Gang Pendidikan Nomor 19 Medan,
4. ONG SIAU MEH, bertempat tinggal di Jalan Perwira Nomor 85 Medan,
5. ONG SIEN PHIN, bertempat tinggal di Jalan Krakatau Gang Ikhlas Medan,

Dalam hal ini selanjutnya memberikan kuasa kepada Martua Raja Pane, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Brigjend. Katamso Nomor 48-D Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2014,

**Pemohon Kasasi II dahulu Turut Terbanding/Tergugat II;**

I a w a n :

1. **BACHRIUN AJIE**,



2. **LELY ROSLINA**, masing-masing bertempat tinggal di Jalan Kolonel Yos Sudarso Nomor 632/400, Kelurahan Pulo Brayon Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan,

**Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Penggugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri, ada memilik tanah seluas  $\pm 564 \text{ m}^2$  (lebih kurang lima ratus enam puluh empat meter persegi) terletak di Jalan Pertempuran Lingkungan VI (enam) dahulu disebut Lorong 7 (tujuh), Kelurahan Pulo Brayon Kota, Kecamatan Medan Barat Kota Medan, berikut bangunan rumah yang terdapat di atasnya sebagaimana tersebut di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1771, tanggal 16 Januari 2007, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan (Bukti PI. II -1);
2. Bahwa adapun batas-batas dan ukuran tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas adalah sebagai berikut:
  - Utara berbatasan dengan tanah Negara berukuran  $\pm 22,9$  meter;
  - Selatan berbatasan dengan Gang berukuran meter  $\pm 22,8$  meter;
  - Barat berbatasan dengan tanah Negara berukuran  $\pm 25,6$  meter;
  - Timur berbatasan dengan Gang Sekata berukuran  $\pm 26,5$  meter;
3. Bahwa tanah milik Penggugat I dan Penggugat II yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* adalah sebahagian dari luas tanah  $\pm 3.784,50 \text{ m}^2$  (tiga ribu tujuh ratus delapan puluh empat koma lima puluh meter persegi) yang telah Penggugat I dan Penggugat II ganti rugi dari ahli waris Almarhumah Hamidah, sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBART/1998, tanggal 7 Juli 1998, yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Medan Barat;
4. Bahwa setelah Penggugat I dan Penggugat memberi ganti rugi dari ahli waris Almarhum Hamidah, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II mengajukan permohonan sertifikasi atas tanah seluas  $\pm 3.784,50 \text{ m}^2$  (tiga ribu tujuh ratus delapan puluh empat koma lima puluh meter persegi) ke Badan Pertanahan Kota Medan untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik, dan atas permohonan Penggugat I dan Penggugat II tersebut selanjutnya Badan Pertanahan Kota



Medan menerbitkan Sertifikat Hak Milik di atas tanah yang luasnya  $\pm 3.784,50 \text{ m}^2$  (kurang lebih tiga ribu tujuh ratus delapan puluh empat koma lima puluh meter persegi) menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak Milik diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 atas nama Bachriun Ajie (i.c. Penggugat I) dan Lely Roslina (i.c. Penggugat II) yang menjadi alas hak Penggugat I dan Penggugat II atas tanah objek perkara;

5. Bahwa oleh karena tanah seluas  $\pm 3.784,50 \text{ m}^2$  tersebut telah terbit 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yang diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 yang menjadi alas hak tanah objek perkara, maka Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998, tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Medan Barat, ditarik/diambil oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
6. Bahwa menurut ketentuan Pasal 2 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, ada dijelaskan bahwasanya suatu alas hak berupa Grant Sultan (dianalogikan SK Camat) dapat dikonversi/diubah/ditingkatkan menjadi Hak Milik, dimana menurut Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan: Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, maka alas hak di atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007, sebagaimana yang telah Penggugat I dan Penggugat II uraikan di atas adalah telah sesuai dengan apa yang diamanatkan atau dikehendaki oleh undang-undang, sehingga cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Medan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini nantinya untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum terhadap Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998, tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Medan Barat, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 tersebut;
8. Bahwa sebelum tanah objek perkara dimiliki oleh Penggugat I dan Penggugat II, di atas tanah objek perkara ada terdapat beberapa bangunan rumah yang telah Penggugat I dan Penggugat II ganti rugi diantaranya selain bangunan rumah yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II, ada juga bangunan rumah yang ditempati oleh Sim Yo Cho, Ju Heng Tiam dan Baksun, akan tetapi oleh karena tanah objek perkara berikut bangunan rumah yang terdapat di atasnya telah Penggugat I dan Penggugat II ganti rugi dari ahli waris



Almarhum Hamidah, maka saudara Sim Yo Cho, Su Heng Tiam dan Baksun secara suka rela bersedia mengosongkan bangunan rumah di atas Tanah objek perkara milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut;

9. Bahwa akan tetapi ada 2 (dua) rumah lagi yang masih ditempati oleh Sdr. Bun Leng (ayah Tergugat I) dan Tergugat II, oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Bun Leng (Ayah Tergugat I), dan Tergugat II untuk segera meninggalkan Rumah tersebut, akan tetapi pada saat itu Bun Leng memohon waktu kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk mencari rumah tempat tinggal, dan Penggugat I dan Penggugat II memberi toleransi kepada Bun Leng tersebut;
10. Bahwa selanjutnya oleh karena Bun Leng telah mendapatkan rumah sebagai pengganti tempat tinggalnya, akhirnya Bun Leng bersedia meninggalkan rumah dan Tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut, akan tetapi ternyata Tergugat I yang menempati dan menguasai Rumah tersebut yang sebelumnya ditempati oleh Bun Leng, rumah dan tanah mana milik Penggugat I dan Penggugat II, dan rumah tersebut saat ini oleh Tergugat I digunakan untuk Garasi mobil dan kandang anjing milik Tergugat I;
11. Bahwa demikian pula dengan Tergugat II yang dahulunya menempati Rumah milik Penggugat I dan II, akan tetapi saat ini rumah tersebut dilerantarkan oleh Tergugat II, namun Tergugat II tidak bersedia menyerahkannya kepada Penggugat I dan Penggugat II;
12. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah berulang kali mengingatkan Tergugat I dan Tergugat II baik secara lisan maupun secara tertulis melalui Kuasa Hukumnya melalui Surat Somasi Nomor 59/AF.&A/X/2011 tanggal 21 Oktober 2011 agar meninggalkan dan mengosongkan rumah dan Tanah objek perkara dan menyerahkannya kepada Penggugat I dan Penggugat II, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan Rumah dan Tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut;
13. Bahwa terakhir Penggugat I dan Penggugat II melalui Kuasa Hukumnya dari Kantor Hukum Mahadi & Partners mengundang Tergugat I dan Tergugat II untuk membicarakan secara musyawarah dan kekeluargaan tentang permasalahan rumah dan Tanah yang ditempati dan dikuasai Tergugat I dan Tergugat II milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia menandatangani tanda terima surat yang dikirim oleh Kuasa Hukum Penggugat I dan Penggugat II dan bahkan baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak menghadiri undangan Kuasa Hukum



Penggugat I dan Penggugat II, sebagaimana Surat Nomor 0073 /KH-MH & P/V/ 2012, tanggal 15 Mei 2012;

14. Bahwa adapun rumah yang dijadikan untuk garasi mobil dan kandang anjing Tergugat I, dan rumah yang dikuasai Tergugat II di atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut, letak, ukuran dan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

a. Tergugat I:

Terletak di Jalan Pertempuran Gang Sekata Lingkungan VI (enam) dahulu disebut Lorong 7, Nomor 8, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara, berbatasan dengan Tanah Bachriun Ajie/Lely Roslina (i.c. Penggugat I dan Penggugat II ) berukuran 11,10 meter;
- Selatan, berbatasan dengan Gang, berukuran 11,10 meter;
- Barat, berbatasan dengan Tanah Bachriun Ajie/Lely Roslina (Penggugat I dan Penggugat II ) berukuran 8,70 meter;
- Timur, berbatasan dengan Gang Sekata, berukuran 9,4 meter;

b. Tergugat II:

Terletak di Jalan Pertempuran Gang Sekata, Lingkungan VI (enam) dahulu disebut Lorong 7, (Nomor 6/di samping rumah Nomor 8), Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara, berbatasan dengan Tanah Bachriun Ajie/Lely Roslina (i.c. Penggugat I dan Penggugat II ) berukuran 12,6 meter;
- Selatan, berbatasan dengan Tanah Bachriun Ajie/Lely Roslina (i.c. Penggugat I dan Penggugat II ) berukuran 11,10 meter;
- Barat , berbatasan dengan Tanah Bachriun Ajie/Lely Roslina (i.c. Penggugat I dan Penggugat II ) berukuran 12 meter;
- Timur, berbatasan dengan Gang Sekata, berukuran 12 meter;

1. Bahwa oleh karena rumah dan Tanah yang menjadi objek perkara adalah milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007, maka dengan demikian cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini nantinya untuk menyatakan Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pemilik yang sah atas rumah dan tanah objek perkara yang di ditempati/dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;



15. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara tanpa hak dan melawan hukum menempati/menguasai Rumah dan Tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan Kerugian baik moril maupun materiil bagi Penggugat I dan Penggugat II;
16. Bahwa adapun kerugian moril bagi Penggugat I dan Penggugat II antara lain rasa malu, sakit hati, kecewa sebagai seorang wiraswastawan yang tidak dapat menguasai/ menggunakan rumah dan Tanah yang telah menjadi milik Penggugat I dan Penggugat II, sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk memudahkan perhitungannya dalam gugatan ini diperhitungkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
17. Bahwa selanjutnya kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai berikut:
  - a. Biaya memakai Jasa Pengacara Rp100.000.000,00;
  - b. Uang sewa Rumah dan Tanah perkara tersebut yang dikuasai oleh:
    1. Tergugat I dihitung sejak tahun 1998 s.d. 2012 = 14 tahun x Rp10.000.000,00 per tahun = Rp140.000.000,00;
    2. Tergugat II dihitung sejak tahun 1998 s.d. 2012 = 14 tahun x Rp10.000.000,00 per tahun = Rp. 140.000.000,00;Total kerugian Moril dan Materiil yang dialami Penggugat I dan Penggugat II adalah sebesar Rp10. 280.000.000,00 (sepuluh miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah);
18. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka sudah sewajarnya Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari setiap kali Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil hukum tersebut di atas, maka cukup adil dan beralasan hukum pula agar Tergugat I dan Tergugat II atau orang-orang/badan yang mendapatkan hak dari padanya atas rumah dan Tanah objek perkara dihukum untuk segera mengosongkan rumah yang berdiri di atas tanah perkara tersebut dari semua benda/barang miliknya dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat I dan Penggugat II seketika dan sekaligus tanpa dibebani suatu hak apapun juga;
20. Bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak hampa (nihil) mengingat itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka untuk itu Penggugat I dan Penggugat II mohon kiranya agar Pengadilan Negeri Medan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda Tergugat I dan Tergugat II baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, teristimewa barang tidak bergerak milik:

A. Tergugat I:

1. Berupa: tanah beserta bangunan di atasnya atas terletak di Jalan Pertempuran Gang Sekata, Lingkungan VI (enam) dahulu disebut Lorong 7 Nomor 8-a, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
2. Berupa: 1 (satu) Unit Mobil Daihatsu Taruna Nomor Pol. BK. 1165 BG;

B. Tergugat II:

Berupa: tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Jalan Metal/ Jalan Pendidikan Lingkungan XX, Nomor 19, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli Kota Medan- 20241;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka cukup beralasan pula agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij Voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik atas rumah dan tanah objek perkara yang terletak di Jalan Pertempuran Gang Sekata Lingkungan VI (d.h. Lorong 7), sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum terhadap:
  - a. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998, tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Medan Barat;
  - b. Sertifikat Hak Milik atas nama Bachriun Ajie dan Lely Roslina (i.c. Penggugat I dan Penggugat II) Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati/ menguasai rumah dan tanah milik Penggugat I dan Penggugat II

Halaman 7 dari 31 hal. Put. Nomor 1152 K/Pdt/2015



sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menghukum Tergugat I ataupun orang-orang/badan yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan rumah dan tanah perkara dan selanjutnya menyerahkannya dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat I dan Penggugat II tanpa dibebani suatu hak apapun juga;
7. Menghukum Tergugat I ataupun orang-orang/badan yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan rumah dan tanah perkara dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat I dan Penggugat II tanpa dibebani suatu hak apapun juga;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian moril dan materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar:
  - a. Kerugian Moril Rp10.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
  - b. Kerugian Materiil Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya setiap kali Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil pihak Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena secara yuridis dalil-dalil gugatan yang diajukan pihak Penggugat cukup lemah berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
1. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libels*);



- Bahwa pihak Penggugat telah keliru dan salah menyebutkan alamat tempat tinggal Tergugat I di dalam halaman 1 gugatannya yang sebenarnya adalah bahwa Tergugat I sekarang bertempat tinggal di Jalan pertempuran, Lingkungan VI (enam) Gang Sekata Nomor 8/12, Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, sehingga konsekuensi hukumnya berakibat gugatan Penggugat menjadi kabur;
- Bahwa secara lebih lanjut ketidakjelasan gugatan Penggugat secara nyata terlihat dari adanya inkonsistensi diantara dua posita, dimana posita Penggugat di poin 2 halaman 2 gugatannya menyatakan bahwa batas-batas tanah terperkara seluas 564 m<sup>2</sup> dengan ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Utara, berbatasan dengan tanah negara berukuran 22,9 meter;
  - Selatan, berbatasan dengan gang, berukuran 22,8 meter;
  - Barat, berbatasan dengan Tanah Negara, berukuran 25,6 meter;
  - Timur, berbatasan dengan gang Sekata, berukuran 26,5 meter;Kemudian pihak Penggugat di posita poin 14 huruf a halaman 5 menyatakan bahwa ukuran dan batas-batas tanah Tergugat I sebagai berikut:
  - Utara, berbatasan dengan tanah Bachriun Ajie/Lely Roslina berukuran 11,10 meter;
  - Selatan, berbatasan dengan gang, berukuran 11,10 meter;
  - Barat, berbatasan dengan tanah Bacriun Ajie/Lely Roslina berukuran 8,70 meter;
  - Timur, berbatasan dengan Gang Sekata, berukuran 9,4 meter;

Sebagaimana diketahui bahwa penetapan batas-batas dan ukuran tanah adalah berdasarkan surat ukur maupun gambar situasi yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan bila dicermati di dalam sertifikat hak milik tidak ditemukan ukuran-ukuran dan batas-batas seperti didalilkan pihak Penggugat sehingga tidak ada dasarnya pihak Penggugat menetapkan batas-batas dan ukuran tanah di dalam gugatan *a quo*, oleh karenanya berdasarkan dalil-dalil di atas patut secara hukum majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwasanya gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah kabur;

2. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak;



- Bahwa berdasarkan data fisik dan data yuridis yang ada pada Tergugat I bahwasanya di atas tanah terperkara yakni tanah seluas 564 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan pertempuran Lingkungan VI (enam) dahulu disebut lorong 7 (tujuh), Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan ternyata masih ada pihak lain yang menguasai dan atau mengusahai sebahagian tanah *in casu* yakni ahli waris dari Husin Sumartio yang menguasai tanah bangunan seluas 91,5 m<sup>2</sup> yang dari sebahagian tanah/bangunan yang dikuasai tersebut merupakan objek perkara *a quo*, bahwa tanah/bangunan tersebut diperoleh dari garapan perjuangan Papernap Kontra Yap Sam Pin yang digarap semenjak tahun 1967 (Bukti TI-1);
- Bahwa kemudian bila dicermati substansi gugatan pihak Penggugat khususnya pada poin Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBART/1998, tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Medan Barat dihubungkan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 yang dijadikan landasan pengajuan gugatan *a quo* yang mendalilkan bahwasanya pihak Penggugat tidak dapat menikmati secara aman tanah Terperkara oleh karena dikuasai oleh para Tergugat, bahwa kemudian sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 khususnya dalam pencatatan peralihan hak dinyatakan bahwa *recht titel* (alas hak) tanah Terperkara berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan kemudian bila disesuaikan dengan dalil gugatan pihak Penggugat bahwa tanah tersebut diperoleh dari ganti rugi dari ahli waris Almarhumah Hamidah sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBART/1998, tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Medan Barat, dengan peralihan haknya tersebut maka pihak-pihak penjual tanah terperkara seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini namun Para Penggugat tidak menyertakan pihak penjual sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan tanah yang diganti rugi tersebut dalam penguasaan pihak lain (Para Tergugat) sehingga gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat dikualifisir sebagai gugatan yang kurang pihak;
- Bahwa selain ada pihak-pihak yang tidak digugat oleh pihak Penggugat dalam surat gugatannya ternyata pihak Penggugat juga tidak menggugat Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Medan sebagai



Tergugat padahal secara data fisik ternyata para Tergugat telah menguasai tanah terperkara lebih dari 30 tahun secara terus-menerus sehingga terbitnya sertifikat dimaksud cacat yuridis dan apalagi mengenai bukti mengenai riwayat tanah dan bukti kapasitas pemilik tanah/penjual tanah sebelumnya yakni Almarhumah Hamidah beserta ahli warisnya selaku pemilik tanah yang dikaitkan dengan Grant Sulthan Nomor 14. seb (tidak terdaftar) ada pada warkah Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas patut secara hukum majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwasannya gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consorsium*);

3. Eksepsi tentang gugatan yang *error in persona*;

- Bahwa pihak Penggugat pada poin 9 halaman 4 dalam gugatannya telah mendalilkan dan mengakui bahwasannya ayah Tergugat I yakni Bun Leng dan Tergugat I masih menguasai tanah dan rumah terperkara, bahwa secara data fisik maupun data yuridis rumah tersebut telah ditempati sejak tahun 1971 oleh ayah Tergugat I dan dibeli oleh ayah Tergugat I sehingga seharusnya yang digugat adalah ayah Tergugat I. yakni Bun Leng/Ng Bun Leng/Ngatimin sehingga gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah gugatan yang salah pihak;

4. Eksepsi tentang kadaluarsa dan gugurnya hak untuk menuntut;

Bahwa pihak keluarga Tergugat I telah menguasai tanah/rumah in casu sejak tahun 1971 secara terus menerus dengan cara merawat dan menjaga tanah/rumah tersebut dengan sungguh-sungguh hingga sekarang. Maka jika dikaitkan dengan waktu gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat yang dihitung sejak diterimanya gugatan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Juni 2012 berarti sudah 41 ( empat puluh satu ) tahun lamanya pihak keluarga Tergugat menguasai tanah/rumah *in casu*;

Bahwa menurut Pasal 1963 KUHPerdata menyebutkan: "Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu bezit selama dua puluh tahun memperoleh hak milik atasnya dengan jalan kadaluarsa. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun. memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk



menunjukkan alas haknya". Maka dengan demikian jika dikaitkan rentang waktu antara lamanya keluarga Tergugat I menguasai tanah/rumah in casu dengan lampainya masa hak untuk menuntut sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1963 tersebut di atas maka dengan demikian gugatan yang diajukan penggugat secara otomatis menjadi gugur dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II menolak seluruh alasan-alasan dan dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;

1. Kapasitas dan Eksistensi Hukum dari Kuasa Hukum Penggugat

- Bahwa Kuasa Hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak memenuhi syarat-syarat formil seorang Kuasa Hukum guna mengajukan gugatan dan beracara di depan persidangan, karena salah seorang Kuasa hukum Penggugat i.c. Ahmad Fadli Roza, S.H. memiliki Kartu Advokat yang diterbitkan oleh Kongres Advokat Indonesia (KAI) yang tidak memiliki Berita Acara Sumpah dari Pengadilan Tinggi;
- Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 113/KMA/IX/2009 yang pada intinya menggariskan bahwa "Hakim dapat meminta Advokat menunjukkan Berita Acara Sumpah Pengadilan Tinggi, apabila ada yang memperlmasalahkan status yang bersangkutan sebagai Advokat";
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka oleh karena salah seorang kuasa hukum dari Penggugat sebagaimana tersebut di atas tidak dapat memperlihatkan Berita Acara Sumpah Pengadilan Tinggi, maka kedudukannya selaku Advokat dan sekaligus kuasa dari Penggugat tidak memiliki eksistensi dan kapasitas sebagai kuasa hukum yang turut menandatangani gugatan ini, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Gugatan *plurium litis consortium*;

- Bahwa gugatan Penggugat para pihaknya tidak lengkap karena dalam gugatan tidak dilibatkan/diikutsertakan pihak lain yang memiliki hak yang sama atas objek perkara yakni anak-anak dari Tergugat II karena objek gugatan merupakan harta warisan dari seluruh ahli waris yang belum dibagi-bagi artinya rumah yang berada di atas objek perkara masih merupakan boedel warisan, sehingga dengan tidak digugatnya anak-anak



dari Tergugat II, maka dikhawatirkan akan timbul gugatan baru dari anak-anak Tergugat II di kemudian hari;

- Bahwa di samping itu, gugatan juga tidak lengkap para pihaknya, karena Penggugat tidak melibatkan/tidak diikutsertakannya orang tua dari Tergugat I dan saudara-saudara kandungnya yang lain dalam gugatan, padahal Penggugat sendiri mengakui dalam gugatannya pada poin 8, 9 yang secara tegas menyatakan bahwa pemilik rumah adalah Bun Leng, sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Bahwa gugatan Penggugat juga tidak lengkap para pihaknya, karena di atas tanah yang menjadi objek perkara ini ditempati oleh pihak lain yakni Husin Sumartio yang rumahnya tepat berada di atas tanah sengketa, sehingga dengan tidak dilibatkannya Husin Sumartio atau ahli warisnya, maka dikhawatirkan akan timbul gugatan baru dan menimbulkan masalah baru, padahal gugatan diajukan dengan maksud untuk menyelesaikan masalah secara tuntas, akan tetapi yang timbul adalah masalah baru dan atau gugatan baru lagi, sehingga sengketa datang silih berganti, dengan demikian gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. *Error in Persona*;

- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona*, karena gugatan diajukan kepada Tergugat I i.c. Lina, padahal tanah dan rumah objek perkara adalah milik orang tuanya (Bun Leng), sebagaimana (Mi gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 9, 10, sehingga dengan digugatnya anak perempuan dari Bun Leng, maka gugatan bersifat *error in persona*, dan sudah sewajarnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. *Obscuur libels*;

- Bahwa gugatan Penggugat bersifat kabur dan tidak jelas, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 6 yang mendalilkan bahwa tanah objek perkara berasal dari Gant Sultan dianalogikan SK Camat dan dikonversi/ditingkatkan menjadi hak milik;
- Bahwa dari gugatan Penggugat yang menerangkan sejarah dan asal muasal Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dimaksud bersifat kabur, karena pada umumnya alas hak atas tanah dapat berupa Grant Sultan dan atau SK Camat dan atau Sertifikat Hak Milik. Bahwa dalil



Penggugat kabur karena Penggugat menyamakan Grant Sultan dengan SK Camat, padahal alas hak dari Penggugat bukanlah SK Camat, akan tetapi adalah Akte Jual Beli yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat, bukan Grant Sultan karena Grant Sultan yang dijadikan dasar alas hak dari Penggugat tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Bahwa gugatan Penggugat bersifat kabur dan tidak jelas, sebagaimana tertera pada poin-1, yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah seluas  $\pm 564 \text{ m}^2$  dan bangunan di atasnya sementara pada poin 8 Penggugat mendalilkan bahwa sebelum tanah objek perkara dimiliki oleh Penggugat, di atas objek perkara ada terdapat beberapa bangunan....";

- Bahwa dalil Penggugat pada poin i dengan poin 8 bersifat kontradiktif, dimana di satu sisi Penggugat menyatakan memiliki tanah dan bangunan di atas tanah seluas  $\pm 564 \text{ m}^2$ , sementara di sisi lain Penggugat menyatakan bahwa di atas tanah objek perkara ada bangunan milik pihak lain;
- Bahwa gugatan Penggugat juga kabur dan tidak jelas dalam hal menguraikan batas-batas tanah objek perkara, dan ukurannya juga berbeda-beda, sebagaimana pada poin 2 dengan poin 14, dimana batas-batas dan ukuran tanah objek perkara berbeda-beda, sehingga gugatan yang tidak jelas dan tegas dalam menguraikan batas-batas, dan ukuran tanah, maka gugatan semestinya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menggariskan bahwa: "Karena Surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979, yang menggariskan bahwa: "Karena dari pihak Penggugat tidak jelas batas-batas sengketa yang digugat, gugatan Penggugat tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat II dalam rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi dan keluarganya telah tinggal dan menetap di atas tanah sengketa sejak tahun 1971 hingga saat ini, dengan dasar dan alas hak berupa Surat Kwitansi Jual



- Beli Rumah Tahun 1971, sehingga Penggugat II dalam rekonsensi /Tergugat II dalam konvensi memiliki alas hak tinggal di atas tanah *a quo*, dan secara hukum Penggugat II dalam rekonsensi seharusnya mendapat perlindungan hukum;
2. Bahwa menurut ketentuan hukum, tanah yang dikuasai selama 25 (dua puluh lima) tahun secara terus menerus berhak untuk memperoleh hak milik, dan hak prioritas untuk memperoleh hak atas tanah *a quo*;
  3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi, dan masyarakat lainnya yang tinggal dan menetap di atas tanah *a quo* sejak zaman kemerdekaan, tiba-tiba pada tahun 2007 terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi dengan dasar Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat, dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 diterbitkan berdasarkan Grant Sultan atas nama Hamidah dimana Grant Sultan atas nama Hamidah tersebut tidak terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan;
  4. Bahwa dengan tidak terdaftarnya Grant Sultan atas nama Hamidah di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, maka Hamidah yang notabene mengaku sebagai pemilik tanah *a quo* dengan alas hak Grant Sultan tidak melakukan pendaftaran/tidak dikonversi hingga tanggal 30 September 1981, maka haknya atas tanah *a quo* telah gugur berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960;
  5. Bahwa oleh karena hak hukum atas tanah *a quo* dari Hamidah telah gugur berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria tersebut, maka tanah *a quo* menjadi tanah negara, dan yang berhak atas tanah *a quo* adalah Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi karena Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi telah menguasai, tinggal dan menetap secara terus menerus di atas tanah *a quo* sejak tahun 1971 hingga saat ini dan berhak memohonkan hak kepada Pemerintah RI c.q. Kantor Badan Pertanahan Kota Medan;
  6. Bahwa namun, ternyata Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi dengan akal bulus dan secara sepihak bersama-sama dengan Ahli Waris Hamidah merekayasa dengan mengadakan jual beli tahun 1998 secara sepihak di hadapan Camat Medan Barat, dan selanjutnya memohonkan sertifikat hak milik kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan secara



sepihak dan melawan hukum, dan selanjutnya melakukan pengusiran secara semena-mena dengan cara membuat pagar seng sehingga Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi tidak dapat memasuki rumah yang dibelinya tahun 1971, tindakan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam rekonsensi, yang seharusnya memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah *a quo* sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 atas nama Tergugat dalam rekonsensi mengandung cacat hukum baik secara formil dimana diterbitkan tanpa melakukan pemeriksaan data Pisik dan data yuridis tanah *a quo*, dan tanpa dilakukan pengukuran sehingga diterbitkan tanpa melalui mekanisme dan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 atas nama Tergugat dalam rekonsensi sudah selayaknya dinyatakan tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
9. Bahwa demikian juga dengan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat, karena peralihan/jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berhak (i.c. Ahli waris Hamidah) kepada Tergugat dalam rekonsensi, maka jual beli tersebut semestinya dinyatakan batal demi hukum;
10. Bahwa demikian pula dengan Grant Sultan atas nama Hamidah, oleh karena Grant Sultan tersebut tidak dikonversi hingga tanggal 30 September 1981, maka hak atas tanah *a quo* telah gugur dan tanah beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dan yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah *a quo* adalah Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi, karena Penggugat II dalam rekonsensi telah menguasai tanah dan rumah *a quo* sejak tahun 1971 hingga saat ini;
11. Bahwa Grant Sultan atas nama Hamidah adalah di duga palsu, karena dalam Sejarah Silsilah Keturunan Kerajaan Kesultanan Deli Grant Sultan hanya dapat diberikan kepada Garis Keturunan Sultan dari pihak laki-laki, dan dalam sejarahnya Grant Sultan tidak pernah diberikan kepada garis keturunan perempuan;



12. Bahwa menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah menggariskan bahwa tanah memiliki dwi fungsi sosial yakni kepentingan pribadi dan kepentingan sosial kemasyarakatan, sehingga *quon non* tanah sengketa merupakan milik Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi maka menurut hukum dan sesuai dengan rasa keadilan apabila Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi memberikan ganti rugi yang layak bagi pihak yang telah menempati tanah *a quo* selama  $\pm$  40 tahun (empat puluh tahun), apalagi eksistensi Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi menempati tanah *a quo* memiliki alas hak dan dasar hukum yang kuat yakni Surat Jual Beli Rumah Tahun 1971;

13. Bahwa oleh karena Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi telah menempati tanah *a quo* selama  $\pm$  40 tahun, dan telah memiliki hubungan batin (*Magis Religius*), dan hubungan sejarah dengan tanah *a quo*, maka menurut ketentuan hukum, semestinya Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi memberikan ganti yang layak dan atau menggantikan tanah *a quo* dengan tanah di tempat lain, sehingga sesuai dengan rasa keadilan yang hakiki;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II dalam rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Medan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 atas nama Tergugat I, II dalam rekonsensi/Penggugat I, II dalam konvensi tidak memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat II dalam rekonsensi/Tergugat II dalam konvensi sebagai orang yang memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Kota Medan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 328/Pdt.G/2012/PN-Mdn, tanggal 17 Mei 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;



## DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum Penggugat I dan Penggugat II sebagai Pemilik atas Rumah dan Tanah objek perkara yang terletak di Jalan Pertempuran Gang Sekata Lingkungan VI (d.h. Lorong 7), sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum terhadap:
  - b. Sertifikat Hak Milik atas nama Bachriun Ajie dan Lely Roslina ( i.c. Penggugat I dan Penggugat II) Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati/menguasai rumah dan tanah milik Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I ataupun orang-orang/badan yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan rumah dan tanah perkara dan selanjutnya menyerahkannya dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat I dan Penggugat II tanpa dibebani suatu hak apapun juga;
- Menghukum Tergugat II atau ahli warisnya:
  1. ONG DJIK SENG laki-laki umur 49 tahun pekerjaan wiraswasta alamat Jalan Bagan Besar Dumai Provinsi Riau;
  2. ONG DJIK MENG laki-laki umur 48 tahun pekerjaan wiraswasta alamat Jalan Metal Gang Pendidikan Nomor 19 Medan;
  3. ONG DJIK HUI laki-laki umur 46 tahun pekerjaan wiraswasta alamat Jalan Metal Gang Pendidikan Nomor 19 Medan;
  4. ONG SIAU MEH perempuan umur 45 tahun pekerjaan Ibu Rumah Tangga alamat jln. Perwira Nomor 85 Medan;
  5. ONG SIEN PHIN perempuan umur 43 tahun pekerjaan Ibu Rumah Tangga alamat jln. Krakatau Gang Ikhlas Medan;Ataupun orang-orang/badan yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan rumah dan tanah perkara dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat I dan Penggugat II tanpa dibebani suatu hak apapun juga;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, setiap kali Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya



DALAM REKONVENSII:

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi II/Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat rekonvensi II/Penggugat rekonvensi II untuk membayar biaya perkara sebanyak Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 380/PDT/2013/PT-MDN, tanggal 10 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 7 April 2014 dan 8 April 2014 tanggal kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 17 April 2014 dan tanggal 9 April 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 35/Pdt/Kasasi/2014/PN.Mdn dan Nomor 36/Pdt/Kasasi/2014/PN.Mdn yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 2 Mei 2014 dan tanggal 5 Mei 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 12 Juni 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 25 Juni 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat II:

- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara, karena objek sengketa merupakan hak milik (penguasaan secara mutlak) dari orang tua Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang bernama Bun Leng dan



masih hidup dan tinggal di atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dan Tergugat ke persidangan di Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Medan yakni:

- Keterangan Saksi Muhammad Lian Lubis pada poin ke-21 halaman 31 yang menerangkan:

“Bahwa yang menguasai tanah yang disengketakan adalah Bun Leng”;

dan dalam poin ke-31 keterangan saksi menyatakan:

“Bahwa sekarang ini yang menempati rumah Bun Leng adalah Lina”;

- Keterangan Saksi Hj. Aniar Amran pada poin ke-15 halaman 34 yang menerangkan: “Bahwa benar Bun Leng tinggal di atas tanah tersebut”;
  - Keterangan Saksi Danny Limidios pada poin ke-31 halaman 38 yang menerangkan: “Bahwa pemilik rumah yang ditempati oleh Lina adalah orang tua Lina”;
  - Keterangan Saksi Amir Chitago pada poin ke-2 halaman 38 yang menerangkan: “Bahwa pemilik rumah yang ditempati oleh Lina adalah rumah orang tuanya yaitu Bun Leng”;
- dan pada poin ke-14 halaman 39 yang menerangkan:
- “Bahwa dasar Bun Leng menempati rumah tersebut karena neneknya yang pertama tinggal di situ”;
- Keterangan Saksi Junus Sumartio pada poin ke-47 halaman 41 yang menerangkan:
- “Bahwa yang tinggal di rumah si Lina adalah Lina dan keluarganya, pemilik rumah tersebut adalah Bun Leng orang tua si Lina”;

- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara karena Tergugat I/Pembanding/ Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* tidak pernah menerima peringatan hukum atau somasi dari Penggugat/ Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan berdasarkan Keterangan Saksi Junus Sumartio selaku tetangga Tergugat I/Pembanding/ Pemohon Kasasi, pada poin ke-15 halaman 40 yang menerangkan: “Bahwa selama ini tidak pernah ada somasi atau panggilan sidang tentang tanah tersebut” sehingga perkara *a quo* masih premature untuk diajukan ke persidangan;
- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara karena selama ini yang membayar PBB adalah Tergugat I/Pembanding/ Pemohon Kasasi dan merupakan tanah dan bangunan rumah yang ditempati sehari-hari sehingga tidak benar hanya merupakan tempat garasi mobil dan kandang anjing, berdasarkan keterangan-keterangan saksi-saksi yang diajukan



Penggugat dan Tergugat di persidangan atau temuan fakta-fakta di persidangan yakni :

- Keterangan Saksi Muhammad Lian Lubis pada poin ke-31 halaman 32 yang menerangkan:

“Bahwa sekarang ini yang menempati rumah Bun Leng adalah Lina”;

- Keterangan Saksi Hj. Aniar Amran pada poin ke-19 halaman 35 yang menerangkan:

“Bahwa saksi tahu yang menempati rumah Bun Leng sekarang adalah Lina”;

- Keterangan Saksi Danny Lamidios pada poin ke-30 halaman 38 yang menerangkan:

“Bahwa yang menempati rumah Bun Leng sekarang adalah Lina rumah yang ditempati Lina sekarang adalah rumah tempat tinggal”;

- Keterangan Amir Chitago poin ke-2 halaman 38 yang menerangkan:

“Bahwa pemilik rumah yang ditempati oleh Lina adalah rumah Orang Tuanya yaitu Bun Leng”;

- Keterangan Junus Sumartio pada poin ke-48 halaman 41;

“Bahwa yang tinggal di rumah si Lina adalah Lina dan keluarganya, pemilik rumah tersebut adalah Bun Leng orang Tua si Lina”;

- Bahwa sesuai dengan temuan fakta-fakta di persidangan berdasarkan alat-alat bukti berupa Bukti Surat Tanda Terima Setoran dari Direktorat Jenderal Pajak tentang pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan) yang diajukan Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi ke persidangan yang menerangkan bahwasanya Pemohon kasasi dari tahun 1989 sampai dengan 2012 adalah penguasa dan atau pengelola tanah yang beriktikad baik dan tidak ada mendapatkan gangguan dari pihak manapun, serta melaksanakan pengelolaan dan atau penguasaan tanah sesuai bakap rumah tangga yang baik dilihat dari surat pembayaran pajak, serta surat pemberitahuan pajak terhutang yang mana telah dibayarkan oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi, Pajak Bumi Bangunan tahun 1989 atas nama Bun Leng yang mana sesuai dengan bukti-bukti yang Tergugat I/Pembanding/ Pemohon Kasasi ajukan di persidangan, serta tidak benar hanya merupakan tempat garasi mobil dan kandang anjing, berdasarkan Bukti Surat Tergugat I pada halaman 35 Nomor 1 dan 7:

- Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Direktorat Jenderal Pajak tentang pembayaran PBB tahun 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010,



2012, yang telah di-*nazegelen* dan dilegalisir sesuai aslinya diberi tanda bukti T – I.1 (terdapat di halaman 35);

- Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Tahun 1989 atas nama Bun Leng, yang telah *dinazegelen* dan dilegalisir sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T – I.7 (terdapat di halaman 35);
- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara karena pertimbangannya saling kontradiktif dan kabur bahwasanya Grant Sultan Nomor 140 adalah atas nama Hamidah, oleh karena Hamidah telah meninggal dunia maka menurut hukum harta peninggalan Almarhumah Hamidah jatuh kepada Ahli Warisnya sesuai dengan Pertimbangan Majelis Hakim pada alinea ke-2 halaman 54 dan dikaitkan dengan alinea ke-5 halaman 54-55, padahal tentang Objek yang digugat dalam perkara *a quo* berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBART/1998 tanggal 7 Juli 1998 bukan tanah berikut bangunan yang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi;
- Alinea ke-3 halaman 54:  
Menimbang bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatan dan Repliknya mendalilkan bahwa tanah objek perkara sebelum menjadi milik Penggugat I dan Penggugat II alas hukumnya adalah Grant Sultan Nomor 140 atas nama Hamidah, oleh karena Hamidah telah meninggal dunia maka menurut hukum harta peninggalan almarhumah Hamidah jatuh/beralih kepada ahli warisnya, oleh ahli waris Alm. Hamidah dijual/diganti rugi kepada Penggugat I dan Penggugat II beserta bangunan, rumah di atasnya sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBART/1998 tanggal 7 Juli 1998 ditarik oleh Badan Pertanahan Kota Medan hal tersebut dilakukan untuk menghindari adanya dua surat terhadap satu objek bidang tanah;
- Alinea ke-6 halaman 54 – 55:  
Menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat I dan Penggugat II yang diberi tanda P – 1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan tanggal 16 Januari 2007 dalam buku tanah dari sertifikat tersebut disebutkan bahwa asal hak dari tanah objek sengketa in casu bekas Grant Sultan Nomor 14 seb. Tidak terdaftar diuraikan dalam peta bidang Nomor 2457/2005 tanggal 22-09-2005 Gambar Ukur Nomor 4032/2005 sesuai Surat Ukur tanggal 22-12-2006 Nomor 54/Pulo Brayon Kota /2006 luas 504



m<sup>2</sup> asal hak adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

Berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAY/MBART/1998 pada lembar ke-2 (dua) paragraph ke-2 (dua) yang menyatakan:

Dalam surat ini bertindak untuk diri sendiri berdasarkan surat pernyataan Kedua nama tersebut di atas tanggal 7 Juli 1998 atas sebidang tanah yang terletak di Lingkungan XIII. Kelurahan Pulo Brayon Kota. Kecamatan Daerah Tk. II Medan dengan luas kurang lebih 3.784,50 m<sup>2</sup>, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Keterangan Kepala Kelurahan P. Brayon Kota Nomor 593/139 tanggal 7 Juli 1998 sebagaimana tertera dalam situasi tanah Nomor 593/193/KST/98 tanggal 07 Juli 1998. Yang selanjutnya disebut PIHAK KESATU, ternyata letak objek perkara yang di Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBART/1998 tanggal 7 Juli 1998 berbeda dengan objek yang dipersengketakan dalam perkara *a quo* (fotokopi terlampir);

Dan selanjutnya Surat atau Akte Grant Sultan Nomor 140 atas nama Hamidah juga tidak terdaftar di BPN (Badan Pertanahan Negara) Provinsi Kota Medan;

- Bahwa Majelis Hakim yang mulia peradilan tingkat pertama yakni Pengadilan Negeri Medan salah dan keliru dalam memeriksa pokok perkara berdasarkan kekurangtelitian dan atau mencermati keterangan- keterangan saksi yang diajukan oleh para Penggugat I, II/Terbanding I, II/ Termohon Kasasi I, II ke hadapan Majelis Hakim Yang Mulia, dimana terdapat kejanggalan-kejanggalan yang sangat signifikan menyangkut kebenaran materiil terhadap pokok perkara yang dihadapkan untuk diperiksa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, yang selanjutnya Majelis Peradilan Tingkat Tinggi yakni Pengadilan Tinggi Medan menguatkan Putusan Majelis Pengadilan Negeri Medan yang sangat salah dan keliru tersebut, tanpa memeriksa kembali kejanggalan-kejanggalan yang terdapat dalam keterangan-keterangan saksi-saksi di Persidangan Tingkat Pertama, yang merupakan suatu fakta-fakta yang terdapat/temuan di Persidangan berdasarkan Berita Acara Persidangan, dan adapun Kejanggalan-Kejanggalan yang ada yaitu:
  - Keterangan Saksi Muhammad Lian Lubis pada poin ke-15 halaman 31 yang menerangkan:  
Poin ke-15:



“Bahwa terakhir kali saksi mengutip sewa sebesar Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah)/tanah. Pada tahun 1980 sewa tanah sebesar Rp20.000,00”;  
(dikaitkan dengan Keterangan Saksi Usman pada poin ke-15 dan ke-28)  
dan,

(dikaitkan dengan Keterangan Saksi Hj. Aniar Amran pada poin ke-12);

- Keterangan Saksi Usman pada poin ke-15, ke-27, ke-28, dan halaman 33 yang menerangkan:

Poin ke-15:

“Bahwa setahu saksi jual beli tersebut tahun 1998 di Kantor Camat harganya saksi tidak ingat lagi dan bagian saksi pun tidak ingat lagi”;

(dikaitkan dengan Keterangan Saksi Muhammad Lian Lubis pada poin ke-15 halaman 31);

(dikaitkan dengan Keterangan Saksi Hj. Aniar Amran pada poin ke-12);

Poin ke-27:

“Bahwa benar Muhammad Lian Lubis pernah disuruh Hamidah untuk menagih uang sewa rumah”;

Poin ke-28:

“Bahwa setelah dijual kepada Bachriun sewa rumah tidak pernah lagi ditagih oleh Muhammad Lian Lubis”;

- Keterangan Saksi Hj. Aniar Amran pada poin ke-12 dan poin ke-16 halaman 34 yang menerangkan:

Poin ke-12:

“Bahwa tanah itu dijual kepada Bachriun pada tahun 1970”;

(dikaitkan dengan Keterangan Saksi Muhammad Lian Lubis pada poin ke-15 halaman 31);

(dikaitkan dengan Keterangan Saksi Usman pada poin ke-15 dan poin ke-28);

Poin ke-16:

“Bahwa yang mengutip uang sewa-rumah Hamidah adalah Muhammad Lian Lubis”;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan perkara perdata Nomor 328/Pdt.G/2012/PN.Mdn, berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Nomor 328/Pdt.G/2012/PN.Mdn karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dikualifisir tidak bertitik tolak dari doktrin “*Curia Novit Jus*” yakni Pengadilan atau Hakim dianggap mengetahui segala hukum positif dan meliputi semua hukum yang hidup di masyarakat, maka sesuai dengan hukum normative sebagai aturan



yang hidup di pergaulan hubungan hukum mengenai perolehan Hak Milik dan atau Peralihan Hak Milik diatur berdasarkan Pasal 3 huruf a *juncto* Pasal 4 ayat 2 Undang Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keabsahan bagi pemegang sertifikat hak milik yang mana seharusnya menerangkan secara terang dan jelas data fisik dan data yuridis di dalam sertifikat hak milik tersebut, namun dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara pada poin ke-3 halaman 68 di dalam Putusan Nomor 328/Pdt.G/2012/PN.Mdn yang bunyinya:

“Menyatakan sah dan berkekuatan hukum terhadap:

b. Sertifikat Hak Milik atas nama Bachriun Ajie dan Lely Roslina (ic. Penggugat I dan Penggugat II) Nomor: 1771 tanggal 16 Januari 2007; akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menilai hal tersebut sesuai dengan rasa keadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 380/PDT/2013/PT-MDN yang bunyinya:

“Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Mei 2013, Nomor 328/Pdt.G/2012/PN-Mdn yang dimohonkan banding tersebut”;

Berdasarkan pertimbangan, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Mei 2013 Nomor 328/Pdt.G/2012/PN.Mdn, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat I/Pembanding/Turut Terbanding, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat I, II/Terbanding I, II, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam tingkat banding;

Dan sangat beralasan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Tinggi untuk membatalkan putusan tersebut berdasarkan Keterangan Saksi Junus Sumartio pada poin ke-32 yang menerangkan:

“Bahwa dari BPN tidak pernah datang mengukur tanah tersebut”;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam mempertimbangkan perkara *a quo* karena sangat bertentangan dengan ketentuan hukum normatif;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* telah keliru memeriksa dan mempertimbangkan perkara *a quo* bukan karena tidak ada hal baru maka dia menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan;

Bahwa *Judex Facti* seharusnya memeriksa dan mencermati secara lebih mendetail perkara *a quo* yang diperhadapkan kepadanya;

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat II:

Dalam Konvensi:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tanah seluas  $\pm 564 \text{ m}^2$ , dan berdiri 2 (dua) unit rumah semi permanent di atasnya yang merupakan hak milik Pembanding I /Pemohon Kasasi I dan Pembanding II/ Pemohon Kasasi II, yang terletak di Jalan Pertempuran Lingkungan VI, dahulu disebut Lorong 7, Kelurahan Pulo Brayon Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
2. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan *juncto* Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang menyatakan bahwa Tanah dan rumah objek sengketa adalah milik kepunyaan Penggugat I, II/Terbanding I, II/Termohon Kasasi I, II berdasarkan SHM Nomor 1771, tanggal 16 Januari 2007 adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru, karena sebelum Penggugat I, II/Terbanding I, II/Termohon Kasasi I, II mempunyai hak di atas tanah *a quo*, Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II telah tinggal dan menetap di atas tanah sengketa sejak tahun 1971 dimana Tergugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II membeli rumah *a quo* dan membayar sewa tanah kepada Almh. Hamidah yang jelas-jelas merupakan orang yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah, dan Pembanding II/ Tergugat II /Pemohon Kasasi II jelas membeli rumah *a quo* dari Njo A Tjia sesuai dengan bukti T-II, 3, T-II.6, T-II.7, T-II.8;
3. Bahwa Penggugat I, II/Terbanding I, II/Termohon Kasasi I, II memperoleh hanya hak atas tanah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat dari Penjual yakni Ahli waris Almh. Hamidah dengan alas hak Bekas Grant Sultan Nomor 140 atas nama Almh. Hamidah yang tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan hingga batas waktu tanggal 24 September 1980, sebagaimana perintah dari Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sehingga haknya atas tanah sengketa telah gugur dan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

Halaman 26 dari 31 hal. Put. Nomor 1152 K/Pdt/2015



4. Bahwa dengan tidak didaftarkanya Grant Sultan Nomor 140 atas nama Almh. Hamidah tersebut pada tanggal 24 September 1980, maka hak-hak atas tanah *a quo* telah berakhir dan tanah menjadi milik negara, dan yang berhak atas tanah tersebut adalah masyarakat yang menempati, menguasainya secara terus menerus yakni Pembanding II/Tergugat II/ Pemohon Kasasi II;
5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sangat salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya, karena dalam sejarah silsilah keturunan Kesultanan Deli tidak ada keturunan dari pihak perempuan yang bergelar Sultan atau dengan kata lain dalam sejarah Kesultanan Deli tidak ada yang bernama Sultan Hamidah, sehingga nyata dengan jelas bahwa Almh. Hamidah bukanlah pemilik Grant Sultan tersebut, dan konsekuensi yuridisnya bahwa segala produk surat-surat hak atas tanah *a quo* yang terbit atas dasar Grant Sultan atas nama Hamidah termasuk Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat dan SHM Nomor 1771 tanggal 16 Januari 2007 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kota Medan adalah batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum;
6. Bahwa menurut keterangan saksi Muhammad Lian Lubis yang mana saksi ini tidak pernah tinggal di atas tanah sengketa hanya pernah disuruh mengutip uang sewa tanah, sebaliknya saksi Danny Limidios, saksi Amir Chitago, dan saksi Junus Sumartio yang mana ketiga saksi ini lahir dan tinggal diatas tanah sengketa telah menerangkan bahwa rumah yang ditempati oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II adalah rumah miliknya yang dibelinya dari Njo A Tjia pada tahun 1971 dan rumah yang ditempati oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I adalah rumah miliknya yang dibeli oleh orang tuanya yang bernama Bun Leng;
7. Bahwa selanjutnya saksi Danny Limidios, saksi Amir Chitago, dan saksi Junus Sumartio menerangkan bahwa pada tahun 1990 seluruh rumah di atas tanah sengketa terbakar hingga rata dengan tanah, namun Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi I membangunnya kembali tanpa ada larangan dari pihak manapun;
8. Bahwa berdasarkan keterangan saksi di atas, didukung dan dikuatkan dengan bukti T-II.3, T-II.6, T-II.7 dan T-II.8, maka jelas dan nyata dan tak dapat dipungkiri bahwa benar rumah sengketa adalah milik kepunyaan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II yang dibeli pada tahun 1971 dari Njo A Tjia untuk tempat tinggal keluarga dan anak-anaknya dan Pemohon Kasasi



II/Pembanding II/Tergugat II hingga akhir hayatnya tinggal menempati rumah yang dibelinya tersebut dan rumah itu adalah harta benda satu-satunya yang dimilikinya, dan kalau Penggugat I, II/Terbanding I, II/ Termohon Kasasi I, II dan *Judex Facti* menyatakan rumah itu milik Penggugat I, II/Termohon Kasasi I, II, maka biarlah Tuhan Yang Maha Kuasa yang akan menimbanginya;

9. Bahwa sejatinya menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II lah yang berhak atas tanah sengketa karena sudah menempati dan menguasainya sejak tahun 1970 hingga saat ini, sementara *quod non* Almh. Hamidah memiliki tanah *a quo* berdasarkan Grant Sultan Nomor 140, akan tetapi haknya atas tanah *a quo* telah berakhir dan tanah telah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara sejak 24 September 1980;
10. Bahwa untuk membuktikan dalil di atas, maka apabila dicermati isi Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 593.83/025/SPMHAT/MBRT/1998 tanggal 7 Juli 1998 yang diterbitkan oleh Camat Medan Barat, maka salah satu pasal di dalam Surat Pernyataan tersebut menyatakan bahwa Pihak Pembeli ( Penggugat I,II/Terbanding I,II/Termohon Kasasi I, II berkewajiban untuk menyelesaikan ganti rugi/kompensasi dengan pemilik rumah di atas tanah sengketa;
11. Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan di atas, maka Pemohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam mengambil keputusan karena salah dan keliru serta kurang sempurnanya dalam pertimbangan hukumnya, sehingga merugikan pihak Pemohon Kasasi II/Pembanding II/ Tergugat II dan putusannya tidak dapat dipertahankan lagi dan sudah semestinya dibatalkan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Dalam rekonvensi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi II/Pembanding II / Tergugat sangat keberatan dan tidak dapat menerima putusan *Judex Facti*, karena pertimbangan salah dan keliru serta pertimbangan hukumnya kurang sempurna (*onvoeldoende gemotiveerd*);
2. Bahwa kekeliruan *Judex Facti* dapat dengan jelas dan nyata terbukti dari alat bukti T-II.3, T-II.6,T-II.7 dan T-II.8 yang menguraikan bahwa rumah sengketa adalah milik kepunyaan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;
3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan *juncto* Pengadilan Tinggi Sumatera Utara yang menyatakan bahwa rumah sengketa adalah milik Penggugat I, II/Terbanding I, II/Termohon Kasasi I, II



adalah merupakan kekeliruan yang nyata, karena *Judex Facti* telah mengabaikan alat bukti T-II.3 dan T-II.6 tersebut, dimana alat bukti tersebut membuktikan bahwa rumah sengketa dibeli oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II pada tahun 1971 dari Njo A Tjia, dan sekaligus menerangkan bahwa rumah sengketa bukan kepunyaan Almh. Hamidah, karena Hamidah juga sebagai saksi yang turut menandatangani dalam kuitansi pembayaran rumah sengketa dan Surat Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi tanggal 19 Desember 1971;

4. Bahwa oleh karena *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya, maka putusannya haruslah dibatalkan;
5. Bahwa Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II adalah orang yang berhak atas tanah sengketa berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sementara Termohon Kasasi I, II/ Terbanding I, II/ Penggugat I, II membeli tanah sengketa dari orang yang haknya telah gugur dan tidak memiliki hak apapun atas tanah sengketa, maka SHM Nomor 1771 sudah selayaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
6. Bahwa menurut hukum, tanah dan rumah yang telah ditempati sejak tahun 1970 hingga saat ini, maka apabila tanah tersebut diganti rugi oleh pihak lain, maka pihak yang menempati tanah dan rumah sengketa berhak atas kompensasi ganti rugi nilainya setara dengan harga tanah dan rumah *a quo*, dan atau menyediakan lahan/tanah yang nilainya sama dengan tanah dan rumah asal;
7. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II telah memiliki rumah di atas tanah sengketa, maka sangat memenuhi rasa keadilan apabila kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II diberi ganti rugi atau kompensasi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai kompensasi atas kepindahannya dari atas tanah sengketa;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan sifatnya pengulangan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena berdasarkan bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1771 terbukti pihak Penggugat I dan II sekarang Para Termohon Kasasi adalah pemilik rumah dan tanah perkara yang terletak di Jalan Pertempuran Gang Sekata Lingkungan VI (d.h. Lorong 7) dan oleh karenanya, penguasaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Tergugat I dan II atas tanah perkara tanpa seizin pihak Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan selebihnya sudah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. LINA dan 2. ONG DJIK MENG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. LINA** dan **2. ONG DJIK MENG**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 27 Agustus 2015 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota

Halaman 30 dari 31 hal. Put. Nomor 1152 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis:

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi .....	Rp	489.000,00 +
Jumlah		Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003