



**P U T U S A N**  
**Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

**NURAINI**, perempuan, Warga Negara Indonesia, lahir di Binjai pada tanggal 15 November 1960, Agama Buddha, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Dusun Cilacap, Kelurahan/Desa Sidodadi Ramunia, Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, NIK: 1207335511600001, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rusmanuddin, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Rusmanuddin & Rekan" beralamat di Jalan Asrama Komplek Perumahan Bumi Asri Blok C Nomor 02, Lingkungan VIII, Kelurahan Cinta Damai, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, email: ameliasyahrenish@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan register Nomor 93/Penk.Perd/2024 tanggal 10 Januari 2024, sebagai Pembantah;

Lawan:

- M. SETHURAMAN**, laki-laki, lahir di Medan, tanggal 19 September 1953, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mesjid Nomor 6 Lingk III, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dalam kedudukannya selaku salah satu ahli waris dari Alm. Muna Muturaman (Pemohon Eksekusi), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Candra Prima W. Galingging, S.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Law Office Mutiara & Associates, beralamat di Jalan Pasar II Setia Budi, Komplek Gardenia Nomor A6 Floor 1, Kel Tanjung Sari, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, email: halashontuapsihombing96@mail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan register Nomor 609/Penk.Perd/2024/PN Mdn tanggal 28 Februari 2024, sebagai Terbantah I;
- FATIMAH NURSALIM (ahli waris Alm. Saleh Nursalim)**, dahulu beralamat di Jln. Gandhi No. 127 A, Kel. Sei Rengas II, Kec.

Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Area, Kota Medan, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai Terbantah II;

**3. SUMARDI Alias DJANG KIM TJOE**, dahulu beralamat di Jalan Gandhi No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota Medan, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai Terbantah III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 10 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 10 Januari 2024 dengan register Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn telah mengajukan bantahan eksekusi sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Senin tanggal 18 Desember 2023, Pelawan membaca Pengumuman di Surat Kabar Waspada yang terbit pada hari Senin tanggal 18 Desember 2023, tentang panggilan dari Pengadilan Negeri Medan kepada Para Terlawan/Para Termohon Eksekusi agar hadir pada hari Selasa tanggal 19 Desember 2023, untuk ditegur (Aanmaning) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984 /PN.Mdn, tanggal 15 November 2023, agar Para Terlawan/Para Termohon Eksekusi dalam tempo 8 (delapan) hari sejak ditegur, secara sukarela melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988;

2. Bahwa Terlawan-I/Pemohon Eksekusi dalam kedudukannya selaku salah satu ahli waris dari Alm. Muna Muturaman, telah mengajukan permohonan eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkara antara:

- **MUNA MUTURAMAN**, semula disebut Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding II/Termohon Kasasi II, selanjutnya disebut Pemohon Eksekusi;

Halaman 2 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan:

1. **HASLIM**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Asia No. 172 F Medan;
2. **SO AN COAN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127 Medan;
3. **SALEH NURSALIM**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-A Medan;
4. **SUMARDI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-B Medan;
5. **LIE KIM CUN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-C Medan;
6. **ROSLANY CHANDRA**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-D Medan;
7. **LIM WENG KIE**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-E Medan;
8. **YENNI WIJAYA**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-F Medan;
9. **WONG PHON**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-G Medan;
10. **A JUN KOSASI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-H Medan;
11. **TJIOE WIE SIN**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-I Medan;
12. **JEFRY**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-J Medan;
13. **KARTONO**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-K Medan;
14. **HAM KOK LAI**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-L Medan;
15. **SUGIARTO**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-M Medan;
16. **LEY WANTONO**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-N Medan;
17. **RUSLI/AW HONG KIE**, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Gandhi No. 127-O Medan;

Semula disebut sebagai Para Penggugat Kompensi/Para TergugatRekompensi/ Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi, selanjutnya disebut sebagai Para Termohon Eksekusi;

dan:

Halaman 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah R.I C/Q Departemen Dalam Negeri C/Q Gubernur KDH Dati-I Su C/Q Walikota Madya Dati II Medan C/Q **KEPALA KANTOR URUSAN PERUMAHAN KOTAMADYA DATI II MEDAN**, disebut sebagai Tergugat I/Tergugat Rekonpensi/Terbanding I/Termohon Kasasi I;

3. Bahwa adapun Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn tanggal 27 Mei 1985, yang dimohonkan eksekusi tersebut amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

### Dalam Konpensi:

#### Dalam Provisi:

- Menyatakan permohonan provisi dari Penggugat tidak dapat diterima;

#### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak tepat dan tidak beralasan;
- Menolak eksepsi tersebut;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugat Penggugat untuk seluruhnya;

### Dalam Rekonpensi:

- Mengabulkan gugat Penggugat sebagian;
- Menyatakan sebagai hukum bahwa para Tergugat telah menghuni rumah milik Penggugat secara melawan hukum;
- Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan rumah milik Penggugat sejak keputusan ini memperoleh kekuatan hukum yang pasti;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.15.000,- (lima belas ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mengosongkan rumah tersebut;
- Menolak gugat Penggugat untuk selebihnya;

### Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara hingga kini berjumlah Rp.40.000,-;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn tanggal 27 Mei 1985, telah **dikuatkan** oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn tanggal 3 Juli 1986;

5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

Halaman 4 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari pemohon-pemohon kasasi: 1. HASLIM, 2. SO AN COAN, 3. SALEH NURSALIM, 4. SUMARDI, 5. LIE KIIM CUN, 6. ROSLANY CHANDRA, 7. LIM WENG KEI, 8. YENNY WIJAYA, 9. WONG PHOEN, 10. A JUN KOSASI, 11. TJIOE WIE SIN, 12. JEFRI, 13. KARTONO, 14. HAM KOK LAI, 15. SUGIARTO, 16. LEY WANTONO, 17. RUSLI / AW WONG KIE;
- Menghukum pemohon-pemohon kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000,- (dua puluh ribu Rupiah);

6. Bahwa Pelawan merasa keberatan terhadap permohonan Eksekusi Jo Penetapan Eksekusi di atas dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan-I/Pemohon Eksekusi adalah terhadap 17 (tujuh belas) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Asia No. 172 F Medan dan di Jalan Gandhi No. 127, No. 127 A sampai dengan No. 127 O Medan;
- Bahwa **secara fakta dan secara juridis**, Pelawan adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No. 127-A dan No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan dasar sebagai berikut:

## 1. Rumah Jalan Gandhi No. 127-A:

Bahwa awalnya rumah tersebut dibangun oleh **LAI SENG KIM** yang uang pembangunannya diberikan oleh **LIM SENG TEK alias SALEH NURSALIM** ic. Termohon Eksekusi-3, berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 28 Maret 1961 sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), dengan ukuran  $\pm 19 \times 4$  M, dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan rumah Jln. Gandhi 127-B;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah Jln. Gandhi No. 127;
- Sebelah Utara berbatas dengan Gang Gandhi dalam;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jln. Gandhi;

Kemudian SALEH NURSALIM menghibahkan dan menyerahkan rumah Jalan Gandhi No. 127 A Medan kepada anak kandungnya yang bernama **FATIMAH NURSALIM** ic. Terlawan-II, berdasarkan Akta Hibah dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 10 tanggal 19 September 1984, dibuat dihadapan Mula Pangihutan Tambunan, Notaris di Medan;

Selanjutnya FATIMAH NURSALIM mengalihkan kepada **NURAINI** ic **PELAWAN**, berdasarkan Akte Penyerahan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 02 tanggal 11 November 2023, dibuat dihadapan

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FANDI JAPTO, SH, MKn Notaris di Deli Serdang, seharga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

## 2. Rumah di Jalan Gandhi No. 127-B Medan;

Bahwa awalnya dibangun oleh LAI SENG KIM, yang uang pembangunannya diberikan oleh **DJAW HO CENG** alias JANG HO CONG pada tanggal 16 Nopember 1962, dengan ukuran  $\pm 4 \times 20$  M, dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan rumah Jalan Gandhi No. 127 C Medan;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah Jalan Gandhi No. 127 A Medan;
- Sebelah Utara berbatas dengan Gang belakang;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Ghandi;

Kemudian DJAW HO CENG memberikan kuasa **kepada Ny. THE SIOE GIOK** (isterinya) berdasarkan Akta Kuasa Hibah No. 42 tanggal 22 Mei 1979 dibuat dihadapan Drs. GDE NGURAH RAI, SH, Notaris di Jakarta,

Dan **Ny. THE SIOE GIOK** menghibahkan kepada anak kandungnya yang bernama **DJANG KIM TJOE (JANG KIM TJOE) alias SUMARDI** ic. Terlawan-III/Termohon Eksekusi-4, berdasarkan Akta Hibah No. 39 tanggal 11 Juni 1979 dibuat dihadapan RACHMAT SANTOSO, SH, Notaris di Medan;

Selanjutnya SUMARDI alias DJANG KIM TJOE (JANG KIM TJOE) mengalihkan kepada **NURAINI** ic. PELAWAN, berdasarkan Surat Jual Beli tanggal Maret 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Aida Selli Siburian, SH Notaris di Medan, dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- Bahwa oleh karena awal peralihan rumah Jalan Gandhi No. 127-A dan No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, sampai kepada Pelawan **dilakukan pada tahun 1961 dan tahun 1962, sebelum adanya perkara No.320/Pdt.G/1984/PN.Mdn**, maka perolehan Pelawan atas 2 (dua) unit bangunan rumah tersebut adalah sah secara hukum, sehingga patut dan beralasan hukum untuk menyatakan **Pelawan adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah** yang terletak Gandhi No. 127-A dan No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area. Kota Medan;
- Bahwa dengan demikian patut dan beralasan hukum pula untuk menyatakan **sah dan berkekuatan hukum**:

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akte Penyerahan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 02 tanggal 11 November 2023, dibuat dihadapan FANDI JAPTO, SH, MKn Notaris di Deli Serdang, dan

- Surat Jual Beli tanggal Maret 2020 di bawah tangan dan bermeterai cukup dan dilegalisir oleh Aida Selli Siburian, SH Notaris di Medan;

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, oleh karena Pelawan tidak ada hubungan hukum/bukan pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986 /PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang dimohonkan eksekusi tersebut, maka **sengketa antara Terlawan-  
II/Pemohon Eksekusi dengan Para Termohon Eksekusi, tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;**

- Bahwa selain itu, setelah Pelawan memahami isi / bunyi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka yang akan dilaksanakan eksekusi dalam perkara ini adalah putusan rekonpensi poin 3 dan 4 yang amarnya berbunyi:

▪ Point 3: *"Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan rumah milik Penggugat sejak keputusan ini memperoleh kekuatan hukum yang pasti";*

▪ Point 4: *"Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.15.000,- (lima belas ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mengosongkan rumah tersebut";*

- Bahwa meskipun Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn tanggal 27 Mei 1985, merupakan putusan bersifat *condemnatoir* yang mengandung unsur penghukuman dan dapat dimohonkan eksekusi, akan tetapi unsur penghukuman berupa **"mengosongkan rumah milik Penggugat"** dalam putusan tersebut, tidak memuat amar yang menguraikan alas hak kepemilikan, jumlah rumah, letak, luas dan batas-batas masing-masing rumah yang dimohonkan eksekusinya, serta tidak menguraikan tanah tempat

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdirinya rumah-rumah tersebut juga merupakan milik Terlawan/Pemohon Eksekusi semula Penggugat Rekonvensi;

- Bahwa sebelum sampai pada amar yang berisi penghukuman, suatu putusan harus didahului dengan amar yang bersifat deklaratif berupa pernyataan tentang hak atau title maupun status atau kedudukan hukum Terlawan semula Penggugat Rekonvensi atas rumah sengketa yang harus dicantumkan dalam amar putusan, dengan kata lain, putusan *condemnator* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari amar deklaratif atau konstitutif, dimana amar putusan deklaratif merupakan syarat mutlak yang wajib ada dan amar deklaratif harus ditempatkan mendahului amar *condemnator*;

- Bahwa oleh karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 **tidak memuat amar yang menyatakan Terlawan/Pemohon Eksekusi semula Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa yang diikuti dengan uraian spesifikasi, alas hak kepemilikan, jumlah rumah, luas, letak dan batas-batas masing-masing objek perkara**, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 merupakan putusan yang **tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (*non-executable*)** terhadap 17 (tujuh belas) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Asia No. 172 F Medan dan di Jalan Gandhi No. 127, No. 127 A sampai dengan No. 127 O Medan, sebagaimana yang dimohonkan oleh Terlawan-I/ Pemohon Eksekusi, **terutama terhadap 2 (dua) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No. 127-A dan No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan milik Pelawan**;

- Bahwa merujuk Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, disebutkan bahwa perlawanan eksekusi dapat dilakukan dalam hal putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut memenuhi keadaan atau alasan seperti:

- o *putusan yang bersifat deklaratif dan konstitutif*;
- o ***barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan***

***Tergugat/ Termohon Eksekusi***;

- o ***barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan***; dan
- o *amar putusan tersebut tidak mungkin dilaksanakan*;

- Bahwa hingga saat ini, Para Termohon Eksekusi tidak ada lagi yang menguasai rumah-rumah tersebut, sebab seluruhnya telah beralih kepada pihak ketiga yang tidak ikut digugat, sehingga amar Putusan

Halaman 8 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan No. 320/ Pdt.G/1984/PN.Mdn tanggal 27 Mei 1985 yang **"Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan rumah milik Penggugat sejak keputusan ini memperoleh kekuatan hukum yang pasti"**, hanya dapat diterapkan kepada para Tergugat Rekonpensi ic. Para Termohon Eksekusi dan tidak dapat menjangkau pihak ketiga yang menguasai objek eksekusi, sebab amar putusan tersebut tidak memuat amar yang berbunyi, **"Menghukum Tergugat serta setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan objek perkara kepada Penggugat"**, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum eksekusi dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan (*non executable*);

- Bahwa disamping tidak adanya objek eksekusi yang diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PNMdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, fakta lain yang mengakibatkan putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan eksekusinya, disebabkan rumah-rumah tempat tinggal Para Termohon Eksekusi juga telah mengalami perubahan ukuran dan bentuk karena adanya pelebaran jalan serta terjadi perubahan administratif nama jalan yang semula Jln. Gandhi menjadi Jln. Gandhi Dalam yang diikuti dengan perubahan nomor rumah;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena Pelawan sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dan akan dirugikan apabila rumah yang dikuasai oleh Pelawan dilaksanakan eksekusinya, maka Pelawan memiliki kapasitas untuk melakukan perlawanan eksekusi dalam perkara *a quo* sebagaimana diatur dan disyaratkan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012, dan Pasal 195 ayat (6), Pasal 207 HIR jo. 225 Rbg, Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, sehingga beralasan menurut hukum untuk menyatakan **Pelawan adalah pelawan yang benar**;

8. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, merupakan putusan *non eksekutabel* karena dalam putusan sama sekali tidak menguraikan objek eksekusinya, maka **Aanmaning** yang dilaksanakan berdasarkan **Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023** untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988 adalah **penetapan yang cacat hukum dan batal demi hukum**;

9. Bahwa oleh karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023 merupakan penetapan yang cacat hukum dan batal demi hukum maka seluruh akibat hukum yang timbul atas dasar adanya Penetapan tersebut adalah juga cacat hukum dan batal demi hukum, termasuk sita eksekusi dan Eksekusi pengosongan yang akan dilaksanakan atas permohonan Terlawan-I/Pemohon Eksekusi;

10. Bahwa apabila Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/ 2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023 tetap dilaksanakan sampai tuntas yaitu hingga dilaksanakannya eksekusi atas objek eksekusi, maka hal tersebut akan menambah kerugian yang lebih besar bagi Pelawan dan mengingat Pelawan sekarang ini sedang menjalankan gugatan perlawanan, maka beralasan kiranya Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk segera memberikan **Putusan Sela** terlebih dahulu dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

Menyatakan dan menetapkan sekaligus menanggukhan Sita Eksekusi dan Eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan/Pemohon Eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang telah di Aanmaning, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/ 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

11. Bahwa oleh karena Terlawan-II dan Terlawan-III merupakan pihak Termohon Eksekusi sebagaimana dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023, maka beralasan hukum Terlawan-II dan Terlawan-III dihukum untuk mematuhi atau tunduk terhadap isi putusan dalam perkara ini;

12. Bahwa mengingat perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Pelawan mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu

Halaman 10 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun ada *verzet*, *banding*, *kasasi* atau peninjauan kembali, baik yang diajukan oleh Para Terlawan atau dari pihak lainnya;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Pelawan sampaikan diatas, dengan ini Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memanggil para pihak guna menentukan hari persidangan yang akan diperuntukkan untuk itu, sembari berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Pelawan tentang putusan sela terhadap tuntutan provisi;
2. Menyatakan dan menetapkan sekaligus menanggukkan sita eksekusi dan Eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan/Pemohon Eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang telah di Aanmaning, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/ 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar (*good opposant*);
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah adalah sah secara hukum, yaitu terhadap:
  - a. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No.127-A, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dengan ukuran  $\pm 19 \times 4$  M, dan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Jln. Gandhi 127-B;
    - Sebelah Barat berbatas dengan rumah Jln. Gandhi No. 127;
    - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Gandhi dalam;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan Jln. Gandhi;
  - b. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak Jalan Gandhi No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota Medan berdasarkan Surat Jual Beli tanggal Maret 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Aida Selli Siburian, SH Notaris di Medan, dengan ukuran  $4 \times 20$  M dan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan rumah Jalan Gandhi No. 127 C;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah Jalan Gandhi No. 127 A;
- Sebelah Utara berbatas dengan Gang belakang;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Gandhi;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:

- Akte Penyerahan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 02 tanggal 11 November 2023, dibuat dihadapan FANDI JAPTO, SH, MKn Notaris di Deli Serdang, dan
- Surat Jual Beli tanggal Maret 2020 yang dibuat di bawah tangan dan bermeterai cukup dan telah dilegalisir oleh Aida Selli Siburian, SH Notaris di Medan;

5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Aanmaning yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/320/Pdt.G/ 1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023, karena tidak adanya amar yang menyatakan tentang spesifikasi atas barang-barang yang menjadi objek eksekusi baik berupa alas hak kepemilikan, jumlah rumah, luas, letak dan batas-batas masing-masing objek eksekusi;

6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Sita Eksekusi dan Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan atas permohonan Terlawan-I/ Pemohon Eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, terhadap 17 (tujuh belas) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Asia No. 172 F Medan dan di Jalan Gandhi No. 127, No. 127 A sampai dengan No. 127 O Medan, **terutama terhadap 2 (dua) unit bangunan rumah milik Pelawan yang terletak di Jalan Gandhi No. 127-A dan No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;**

7. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II, dan Terlawan-III untuk mematuhi atau tunduk terhadap isi putusan dalam perkara ini;

8. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, dengan hormat Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Pembantah dan Terbantah I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Terbantah II dan Terbantah III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 Januari 2024 melalui panggilan surat tercatat, risalah panggilan sidang tanggal 24 Januari 2024, risalah panggilan sidang tanggal 28 Februari 2024 dan risalah panggilan sidang tanggal 25 April 2024 dengan panggilan umum melalui koran, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya Terbantah II dan Terbantah III disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Terbantah II dan Terbantah III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 April 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Terbantah I dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, pihak Terbantah I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan bantahan Pembantah yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah I memberikan jawabannya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pelawan telah salah dalam memformulasikan gugatannya (*eksepsi prosesual*) dalam hal kedudukan pihak-pihak dengan penjelasan hukum sebagai berikut:

### a. Permohonan Perlawanan mengalami kekeliruan Formulasi Identitas Pihak;

- Dalam Permohonan Perlawanannya; Pelawan menyertakan Saudari Fatimah Nursalim sebagai Terlawan II dan Saudara Sumardi (Djang Kim Tjoe) sebagai Terlawan III;

Halaman 13 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam penjelasan identitas domisili disertakan alamat terdahulu dari Terlawan II dan Terlawan III dan dilanjutkan penjelasan bahwa sekarang alamat kedua pihak Terlawan tersebut Tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Negara Republik Indonesia;
- Bahwa pada Prakteknya acara pengadilan perdata di wilayah hukum Republik Indonesia berdasarkan Pasal 27 Ayat I Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1975, Tergugat/Termohon yang tidak diketahui alamatnya. Dipanggil dengan cara menempelkan gugatan pada papan pengumuman di Pengadilan dan mengumumkannya melalui satu atau beberapa surat kabar atau media lain yang ditetapkan oleh ketua pengadilan;
- Bahwa seharusnya secara hukum berdasarkan peraturan tersebut di atas seharusnya Terlawan II dan Terlawan III harus dipanggil dengan Koran secara patut dengan status alamat tidak diketahui sekarang, ini berbeda jika Terlawan II dan Terlawan III dinyatakan dialamat yang benar namun kedua Terlawan tersebut tidak hadir memenuhi pemanggilan Sidang;
- Berkaitan dengan pemanggilan, dalam praktik peradilan dikenal istilah "sah dan patut". Hal ini merujuk pada ketentuan HIR Pasal 390 ayat 3 (tiga). Panggilan dianggap sah apabila memenuhi kriteria,- "Apabila pihak berperkara yang dipanggil/diberitahukan tidak diketahui tempat tinggalnya,panggilan/pemberitahuan disampaikan melalui Bupati dan kemudian diumumkan melalui media pengumuman pengadilan";
- Bahwa Mahkamah Agung telah menerbitkan SEMA Nomor 1 Tahun 2023 tanggal 5 Juli 2023 tentang Tata Cara Panggilan dan Pemberitahuan Melalui Surat Tercatat. SEMA ini diterbitkan untuk menciptakan keseragaman atas norma yang dimuat dalam Perma Nomor 7 Tahun 2022 yang menentukan Bahwa penyampaian panggilan dan pemberitahuan bagi para pihak,termasuk pihak ketiga, yang tidak memiliki domisili elektronik dalam proses administrasi dan persidangan di pengadilan secara elektronik dilakukan melalui surat tercatat;
- Maka dengan tidak lengkapnya prosedur pemanggilan para pihak sudah semestinya Hakim Pemeriksa menolak Gugatan Perlawanan dalam perkara a quo;

## b. Keliru Pihak yang ditarik sebagai Terlawan:

Halaman 14 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan telah keliru menarik Terlawan II dan Terlawan III sebagai pihak dalam sebuah Gugatan Perlawanan (derdent Verzet) Eksekusi sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No 601/ K/Sip/1975 tentang salahnya menarik pihak sebagai pihak tergugat;
- Bahwa Terlawan II dan Terlawan III bukanlah Pihak yang mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Objek Sengketa yang diajukan dalam annmaning nomor 72/Eks/2023/PN/Mdn;
- Bahwa Pemohon pengajuan eksekusi sendiri adalah Saudara Seturaman sebagai Terlawan I sebagai Terlawan Pokok;
- Bahwa Derden Verzet (perlawanan Eksekusi) adalah Upaya Luar Biasa dari pihak ketiga yang merasa kepentingannya dikesampingkan oleh keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mana telah diajukan upaya eksekusi Objek. Sehingga tidak dibenarkan secara hukum menarik pihak lain sebagai tergugat sebagaimana kebebasan Penggugat menarik pihak mana saja dalam perkara gugatan perdata umum/biasa;
- Bahwa dalam Upaya Derden Verzet terkait Perlawanan Eksekusi Tanah hanya bisa digunakan dalam perkara perlawan tertentu semisal Perkara Sita Jaminan untuk menarik pihak lain selain pihak Terlawan/Pemohon Eksekusi sebagai terlawan dalam Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan MA No. 3089K/Pdt/1991) dengan penjelasan sebagai berikut," Jika pelawan (pihak ketiga) menarik pihak lain, menurut kami tidak akan ada relasinya, baik terhadap perkara pokok maupun sita jaminan yang diupayakan dalam derden verzet. Kalaupun muncul pihak baru yang dianggap membawa kerugian bagi pelawan (pihak ketiga) yang mengajukan derden verzet, maka melihat dari prinsip penyelesaian perkara yang pada dasarnya hanya menyangkut pihak-pihak di dalamnya (Pasal 1340 KUHPerdata), upaya hukum yang dapat dilakukan pelawan (pihak ketiga) terhadap pihak baru yang muncul itu bukanlah derden verzet, tetapi berbentuk gugatan perkara biasa;
- Bawa kekeliruan pihak yang diformulasikan oleh Pelawan tidak sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA No. 415 K/Sip/1975 Tahun 1975 dengan kaidah hukum, "Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat-tergugat itu tidak ada

Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan di dalam satu gugatan, tetapi masing-masing tergugat harus digugat tersendiri”;

- Maka berdasarkan fakta tersebut sudah selayaknya majelis yang memeriksa menyatakan bahwa Permohonan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Jawaban dalam Pokok Perkara ini masih dalam satu kesatuan yang sama dengan dalil-dalil yang kami ucapkan pada Eksepsi yang kami lampirkan di atas tanpa mengurangi tujuan upaya hukum yang dituangkan dalam hak jawab kami;
2. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil Pelawan yang dituangkan dalam Permohonan Gugatan Perlawanan A quo selain hal-hal lain yang dianggap benar dan diakui kebenarannya;
3. Bahwa Pelawan mendalilkan hak kepemilikannya pada angka 6 (enam) dengan penjelasan pokok pada dua objek yaitu:

### a. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No. 127

#### A, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;

- Bahwa Terhadap dalil tersebut, Pelawan menjelaskan Tanah dan bangunan telah berpindah tangan dari Lai Seng Kim kepada Lim Seng Tek alias Saleh NurSalim lalu dihibahkan kepada Terlawan II (Fatimah Nursalaim) dan Fatimah Nursalaim menghibahkan kepada Pelawan yakni Nuraini pada 11 november 2023;
- Bahwa semestinya Pelawan haruslah berhati-hati dalam mengambil alih tanah objek a quo karena sebenarnya Tanah dan bangunan Jalan Gandhi nomor 127 F masuk dalam tanah persengketaan yang tercantum dalam perkara No.320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988; dan putusan di atas telah berkekuatan hukum tetap sehingga Pelawan membeli tanah dari pihak penjual yang tak beretika baik yaitu Yenny Wijaya (Terlawan II) yang mana yang bersangkutan adalah pihak yang dikalahkan oleh Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa dengan fakta peralihan objek tanah dari Terlawan II kepada Pelawan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Terlawan I atas perbuatannya, dimana Terlawan I selaku Pewaris dari pihak

Halaman 16 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpekara pada putusan No.320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn yakni almarhum Muna Muturaman;

- Bahwa seharusnya Pelawan berhati-hati dengan kehati-hatian di saat membeli objek sengketa, tidak mungkin Pelawan tidak mengetahui kedudukan hukum tanah terpekara sehingga bisa dikategorikan Pelawan adalah Pembeli yang tidak beritikad baik sebagaimana termaktub pada putusan Mahkamah Agung No 1816 K/Sip/1989 dengan kaidah hukum yang berbunyi,"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terpekara, karenanya ia tak pantas untuk dilindungi";
- Bahwa Proses pengalihan tanah antara Karim dan Yenny Wijaya dibuktikan dengan kwitansi antara Asmah (adik) Pelawan dengan Yenny Wijaya. Mengenai fakta ini, Terlawan I berkeyakinan tidak ada dasar hukum bertindak dari seorang pembeli dengan penjual dengan atas nama saudara salah satu pihak. Bahwa kwitansi atas nama Asmah tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;
- Bahwa Kwitansi bukanlah bukti kepemilikan. Hanya sebagai alat bukti bayar semata, Peralihan atas tanah harus dilakukan di depan pejabat pembuat akta tanah sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No 544 K/Sip/1976;

## **b. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No. 127**

### **B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;**

- Bahwa Pada pokoknya, Pelawan menjelaskan bahwa tanah di Jalan Gandhi No. 127 B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan telah dialihkan dari Lei Seng Kim kepada Djaw Ho Ceng lalu memberikan kuasa kepada istrinya Ny. The Sioe Giok berdasarkan akta kuasa hibah dan kemudian menghibahkan kepada anak kandungnya Djang Kim Tjoe aliar SUMARDI (terlawan III) berdasarkan akta hibah selanjutnya mengalihkan kepada NURAINI (pelawan);
- Bahwa Faktanya dapat dijelaskan Bahwa Pelawan mendapatkan tanah objek terpekara dari pihak-pihak yang menjadi Tergugat dalam perkara No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn sehingga dapat dinyatakan adanya hubungan hukum Pelawan dengan pihak-pihak pada pokok

Halaman 17 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga selayaknya dapat disebut Pelawan adalah bukan Pelawan yang baik;

- Bahwa segala perbuatan hukum Pelawan tidak dapat dipisahkan dari sebuah putusan yang mengikat siapapun baik pihak yang dapat hak dari Pihak-pihak yang berpekara terutama dari pihak yang kalah (Haslim. Yenny Wijaya dan Ley Wantono) sebagaimana pada putusan Mahkamah Agung no 212K/Sip/1953 dengan kaidah hukum," suatu putusan pengadilan negeri tidak hanya berkekuatan terhadap pihak yang kalah melainkan juga seorang yang kemudian mendapat hak dari pihak yang kalah tersebut (rechtverkrijgende);

4. Bahwa pada halaman 6 (enam) garis strip 4 dijelaskan dalam dalil pelawan bahwa Putusan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn hanya diputuskan dalam Gugatan Rekovenssi sehingga dalam pemaknaannya, Pelawan mendalilkan amar putusan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan kekuatan eksekusi. Mengenai pendapat tersebut dapat Terlawan I bantah sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada peraturan tertulis maupun sumber hukum lainnya yang menyatakan bahwa Putusan Rekovenssi yang Kabul tidak memiliki kekuatan hukum, Putusan Rekovenssi adalah putusan bulat yang berdiri sejajar dengan putusan kovensi sebab putusan tersebut diputuskan oleh hakim dengan kewenangannya;
- Bahwa hakim terikat oleh Undang Undang Kekuasaan Hakim untuk memastikan putusnya putusan baik yang diajukan dalam kovensi maupun rekovenssi sesuai dengan putusan mahkamah agung nomor 244 K/Pdt/1987 dengan kaidah hukum, " Judex Factie yang tidak memberikan putusan dalam gugatan rekovenssi adalah hakim yang salah menerapkan hukum;

5. Bahwa Pelawan mendalilkan Putusan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn tidak dapt dilaksanakan karena bersifat condemnatoir. Adalah keliru menganggap Putusan condemnatoir tidak dapat dieksekusi,. Justru sebaiknya putusan condemnatoirlah yang dapat dieksekusi karena berisi penetapan hak dan hukum serta perintah pelaksanaan suatu tindakan secara paksa dari pencantuman irah irah "Demi Ketuhan berdasarkan ketuhanan yang maha esa,; dengan penghukuman berupa, 1. Menyerahkan suatu barang. 2. Mengosongkan sebidang tanah, 3. Melakukan suatu perbuatan tertentu, 4. Melakukan sebuah perbuatan tertentu 5. Membayar sejumlah uang. (M Yahya Harahap dalam Bukum Hukum Acara Perdata);

Halaman 18 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Pelawan mendalilkan Putusan Condemnatoir harus diawali oleh Putusan Deklaratif dan Konstitutif, pendapat ini adalah suatu dalil ketidakpahaman kuasa hukum Pelawan dalam melihat sebuah putusan. Putusan Rekovensasi tidak dapat dipisahkan dari putusan Kovensi. Sehingga pendapat ini tidak beralasan. Sebab putusan ada dalam satu kesatuan utuh dengan Irah Irah, Pertimbangan Pertimbang dan penjelasan pembuktian dalam putusan;
7. Bahwa Pihak Terlawan I tidak perlu lagi banyak membantah dan menjelaskan banyak hal atas ketidak tahuan Pelawan dalam melihat sebuah putusan;
8. Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat lagi ditafsirkan secara sepihak dan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum untuk dilakukan eksekusi. Dan dengan fakta bahwa Pelawan mendapatkan pengalihan tanah dari orang-orang yang masuk dalam perkara pokok maka Pelawan sebagai Pihak ketiga dapat dinyatakan orang yang memperoleh barang dari barang yang akan dieksekusi sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung dengan nomor 85 K/Sip/1956 dengan kaidah hukum, "Eksekusi Putusan Perdata hanya dapat dilaksanakan terhadap "pihak ketiga" (orang yang bukan para pihak dalam gugatan tersebut), sepanjang bilamana pihak ketiga ini secara nyata dapat dibuktikan sebagai, "orang yang memperoleh hak" dari barang yang dieksekusi";
9. Maka berdasarkan penjelasan tersebut diatas, baik yang dituangkan di dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara maka kiranya majelis hakim yang memeriksa dapat memutuskan sebagai berikut:

## Mengadili

### Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan Pelawan tentang putusan sela terhadap tuntutan provisi;
2. Menyatakan melaksanakan pelaksanaan Sita Eksekusi dan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Terlawan/Pemohon Eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No.4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang telah di Aanmaning, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 15 November 2023;

### Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Terlawan I secara seluruhnya;

Halaman 19 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pemohonan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik;
3. Menyatakan Pelawan adalah bukan pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah, yaitu:
  - a. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No. 127 A, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, yang dahulunya memiliki batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Jln Ghandi 127 B;
    - Sebelah Barat berbatas dengan rumah Jalan Gandhi No.127 Medan;
    - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Ghandi Dalam;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan Jln Ghandi;
  - b. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No. 127 B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, yang dahulunya memiliki batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Jl. Gandhi belakang No.127 C;
    - Sebelah Barat berbatas dengan rumah Jl. Gandhi belakang No.127 A;
    - Sebelah Utara berbatas dengan jalan gang belakang;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Gandhi;
4. Menyatakan tidak sah dan tak berkekuatan hukum:
  - Akte Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 02 tanggal 11 November 2023 antara Fatimah Nursalim dengan Nuraini;
  - Surat jual beli pada maret 2020 yang dibuat dibawah tangan antara Djang Kim Tjoe kepada Nuraini ic. Pelawan;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta dapat dilaksanakan Aanmaning yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023;  
Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sita Eksekusi dan Eksekusi Pengosongan yang akan dilaksanakan atas permohonan Terlawan-I/ Pemohon Eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, terhadap 17 (tujuh belas) unit

Halaman 20 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah yang terletak di Jalan Asia No. 172 F Medan dan di Jalan Gandhi No. 127, No.127 A sampai dengan No. 127 O Medan, terutama terhadap 2 (dua) unit bangunan rumah milik Pelawan yang terletak di Jalan Gandhi No. 127-F dan No. 127-N, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;

6. Menghukum Pelawan untuk mematuhi atau tunduk terhadap isi putusan dalam perkara ini;

7. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

8. Atau Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan replik dan Terbantah I mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 15 November 2023, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 129/Pdt.G/1993/PN.Mdn, tanggal 28 Mei 1994, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Akta Perjanjian No. 75, tanggal 14 Desember 1959 antara Lai Seng Kim dengan Lechumanan Chettiar sebagai kuasa dari Subramanian Chettiar yang diperbuat dihadapan Walter Siregar selaku Notaris Pengganti Sementara dari Ong Kiem Lian, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Bukti Pelaporan Orang Asing Nomor: 1482/II/Sospol-Km/1985 atas nama Latchmanan Chettiar yang dikeluarkan oleh Walikotamadya KDH Tingkat II Medan, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Departemen dalam Negeri Republik Indonesia Nomor: 593.722/1300/Agr, perihal: Sengketa Tanah dan 17 pintu rumah diatas tanah ex. Grant C No. 1490 di Medan tanggal 18 Februari 1984, selanjutnya diberi tanda P-8;

Halaman 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 106/II/SKPT/AKM/1983 atas nama Brigjen Pur. H. Sitompul, S.H., yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kotamadya Medan tanggal 12 April 1983, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Rantjangan Rumah, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Perdijandjian antara Lim Seng Tek dengan Lai Seng Kim, tanggal 28 Maret 1961, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Akte Hibah dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 10, tanggal 19 September 1984, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Akta Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor: 02, tanggal 11 November 2023, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Perdijandjian antara Djaw Ho Tjeng dengan Lai Seng Kim, tanggal 15 Oktober 1961, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Akta Kuasa – Hibah Nomor: 42, tanggal 22 Mei 1979, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Akta Hibah Nomor: 39 antara Nyonya The Sioe Giok dengan Tuan Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe), tanggal 11 Juni 1979, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Jual Beli antara Sumardi dahulu bernama Djang Kim Tjoe dengan Nuraini, selanjutnya diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan di persidangan yaitu bukti P-7 sampai dengan P-17 sesuai dengan aslinya, bukti P-1, P-2, P-3, P-5, P-6 sesuai dengan salinannya, sedangkan bukti P-4 adalah merupakan fotokopi dari fotokopi, tetapi seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Ir. Erawati Haslim, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan M. Sethuraman (Terbantah I/Pemohon Eksekusi) dan Saksi kenal dengan Pembantah (Nuraini) dikarenakan tetangga atau berdekatan rumah dengan Saksi di Jalan Asia/Jalan Gandhi tetapi tidak ada ikatan keluarga atau hubungan kerja;
  - Bahwa yang menguasai objek perkara rumah Nomor 127 A dan 127 B adalah Nuraini (Pembantah) beserta keluarganya;
  - Bahwa batas-batas dari objek perkara yaitu:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Belakang;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gandhi;

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127 B;
- Bahwa model bangunan di atas objek perkara No. 127 A adalah bangunan permanen 2 (dua) lantai ukuran objek perkara tersebut sekitar 4 x 26 M, sedangkan kalau ukuran bangunannya saja sekitar 4 x 19 M;
- Bahwa batas-batas dari objek perkara No. 127 B adalah:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Belakang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gandhi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127 A;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127 C;
- Bahwa model bangunan di atas objek perkara No. 127 B adalah bangunan permanen 2 (dua) lantai dimana ukuran dari objek perkara No. 127 B sekitar 4 X 20 M;
- Bahwa pemilik awal dari objek perkara No. 127 A tersebut adalah Lai Seng Kim kemudian menjual kepada Lim Seng Tek melalui ahli waris Lim Seng Tek menjual ke Nuraini (Pembantah);
- Bahwa yang menjadi Termohon Eksekusi adalah Nuraini (Pembantah);
- Bahwa pemilik awal dari objek perkara tersebut No. 127 B adalah Lai Seng Kim kemudian menjual kepada Djaw Ho Cheng alias Jang Ho Cong melalui istrinya Ny. The Sioe Giok menghibahkan kepada anak kandungnya Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) alias Sumardi (Terbantah III);
- Bahwa Pembantah yang menguasai objek perkara No. 127 B karena Pembantah membelinya dari Terbantah III (Sumardi Alias Djang Kim Tjoe);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada putusan yang membatalkan eksekusi tersebut;
- Bahwa objek perkara tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa di lokasi objek perkara tersebut sudah ada yang bersertifikat yaitu No. 127 H, 127 I, 127 D dan 127 C;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada yang membatalkan putusan PN Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn Jo. Putusan PT Medan No. 39/Pdt/1986/PT. Mdn Jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986 Jo. Putusan MARI No. 539 PK/Pdt/1988;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut di objek perkara tersebut adalah Lai Seng Kim;

Halaman 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya alas hak tanah di objek perkara adalah Grant C No. 1490, yang berakhir pada tahun 1963 atas nama Subramanian Chettiar telah meninggal dunia di India sebelum tahun 1956, dan para ahli warisnya tidak berdomisili di Indonesia lalu memberi kuasa kepada Lechumanan Chettiar;
- Bahwa yang menguasai objek perkara sekarang ini adalah keluarga Pembantah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Ir. Baharuddin Kamil, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan M. Sethuraman (Terbantah I/Pemohon Eksekusi);
- Bahwa Saksi kenal dengan Pembantah (Nuraini) dikarenakan tetangga atau berdekatan rumah dengan Saksi di Jalan Asia/Jalan Gandhi tetapi tidak ada ikatan keluarga atau hubungan kerja;
- Bahwa yang menguasai objek perkara rumah Nomor 127 A dan 127 B adalah Nuraini (Pembantah) beserta keluarganya;
- Bahwa batas-batas dari objek perkara yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Belakang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gandhi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127 B;
- Bahwa model bangunan di atas objek perkara No. 127 A adalah bangunan permanen 2 (dua) lantai ukuran objek perkara tersebut sekitar 4 x 26 M, sedangkan kalau ukuran bangunannya saja sekitar 4 x 19 M;
- Bahwa batas-batas dari objek perkara No. 127 B adalah:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Belakang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gandhi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127 A;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah di Jalan Gandhi No. 127 C;
- Bahwa model bangunan di atas objek perkara No. 127 B adalah bangunan permanen 2 (dua) lantai dimana ukuran dari objek perkara No. 127 B sekitar 4 X 20 M;

Halaman 24 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik awal dari objek perkara No. 127 A tersebut adalah Lai Seng Kim kemudian menjual kepada Lim Seng Tek melalui ahli waris Lim Seng Tek menjual ke Nuraini (Pembantah);
- Bahwa yang menjadi Termohon Eksekusi adalah Nuraini (Pembantah);
- Bahwa pemilik awal dari objek perkara tersebut No. 127 B adalah Lai Seng Kim kemudian menjual kepada Djaw Ho Cheng alias Jang Ho Cong melalui istrinya Ny. The Sioe Giok menghibahkan kepada anak kandungnya Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) alias Sumardi (Terbantah III);
- Bahwa Pembantah yang menguasai objek perkara No. 127 B karena Pembantah membelinya dari Terbantah III (Sumardi Alias Djang Kim Tjoe);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada putusan yang membatalkan eksekusi tersebut;
- Bahwa objek perkara tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa di lokasi objek perkara tersebut sudah ada yang bersertifikat yaitu No. 127 H, 127 I, 127 D dan 127 C;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada yang membatalkan putusan PN Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn Jo. Putusan PT Medan No. 39/Pdt/1986/PT. Mdn Jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986 Jo. Putusan MARI No. 539 PK/Pdt/1988;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut di objek perkara tersebut adalah Lai Seng Kim;
- Bahwa awalnya alas hak tanah di objek perkara adalah Grant C No. 1490, yang berakhir pada tahun 1963 atas nama Subramanian Chettiar telah meninggal dunia di India sebelum tahun 1956, dan para ahli warisnya tidak berdomisili di Indonesia lalu memberi kuasa kepada Lechumanan Chettiar;
- Bahwa yang menguasai objek perkara sekarang ini adalah keluarga Pembantah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Terbantah I untuk membuktikan sangkalannya atau menguatkan permohonan eksekusinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Relas Panggilan Untuk Ditegur (AANMANING) Nomor: 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn tanggal 23 November 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-1;

Halaman 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Relaas Panggilan Koran Untuk Ditegur (AANMANING) Nomor: 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN.Mdn tanggal 17 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 539 PK/Pdt/1988, tanggal 20 Desember 1990, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima permohonan aanmaning dan pelaksanaan eksekusi pengosongan Nomor: 001/Per.Aan dan Eks/LO-M&Ass/XI2023 tanggal 8 November 2023, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/PDT/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 539 PK/Pdt/1988, tanggal 20 Desember 1990, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat Persetujuan dan Kuasa Nomor: 328/PTTSDBT/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Persetujuan dan Kuasa Nomor: 329/PTTSDBT/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Persetujuan dan Kuasa Nomor: 387/PTTDSBT/X/2022 tanggal 12 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Cut Dian Satriani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Hak Waris Nomor: W2.AHU.2.AH.06.09-28 atas nama mendiang Tuan Moetoeraman (Muthuraman) tanggal 17 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-11;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan di persidangan yaitu bukti T.I-2, T.I-6 dan T.I-7 sesuai dengan aslinya, bukti T.I-3, T.I-4, dan T.I-5 sesuai dengan salinannya, sedangkan bukti T.I-1, T.I-8, T.I-9, T.I-10 dan T.I-11 merupakan fotokopi dari fotokopi, tetapi seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Halaman 26 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut Terbantah I menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi atau bukti lain ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 27 Mei 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam bantahannya mengajukan tuntutan provisi untuk menanggihkan sita eksekusi dan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Terbantah I/Pemohon Eksekusi untuk memenuhi isi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 320/Pdt.G/1984/ PN.Mdn, tanggal 27 Mei 1985 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn, tanggal 3 Juli 1986 jo. Putusan MARI No. 4040 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988, yang telah ditegur (Aanmaning) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984/PN Mdn tanggal 15 November 2023, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) RBg bahwa perlawanan pada azasnya tidak menanggihkan eksekusi, kecuali jika diperintahkan oleh pejabat yang telah memerintahkan penyitaannya, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi dari Pembantah tersebut, setelah memperhatikan dan mencermati bantahan Pembantah tersebut, dihubungkan dengan jawaban pihak Terbantah I, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi dari Pembantah sudah mengenai materi pokok perkara, sehingga tuntutan provisi dari Pembantah tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

### Dalam Eksepsi:

Halaman 27 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Terbantah I dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa bantahan Pembantah tersebut keliru mengenai formulasi identitas pihak dengan alasan bahwa Terbantah II dan Terbantah III yang domisilinya tidak diketahui lagi seharusnya dipanggil dengan menempelkan gugatan di pengadilan dan mengumumkannya melalui satu atau beberapa surat kabar atau media lainnya yang ditetapkan pengadilan;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi Terbantah I tersebut, pihak Pembantah menyatakan bahwa dalil tersebut bukan dalil-dalil yang bersifat eksepsional dan pengadilan telah melakukan pemanggilan kepada Terbantah II dan Terbantah III sesuai dengan tata cara dan prosedur yang berlaku, oleh karena itu eksepsi tersebut sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Terbantah I tersebut dan dihubungkan dengan tanggapan Pembantah tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa formulasi identitas Terbantah II dan Terbantah III dan proses pemanggilannya telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga eksepsi Terbantah I tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi kedua dari Terbantah I menyatakan bahwa Pembantah telah keliru menarik Terbantah II dan Terbantah III sebagai pihak dalam bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) aquo dengan alasan bahwa Terbantah II dan Terbantah III bukanlah sebagai pihak yang mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek sengketa. Dalam *derden verzet* tidak dibenarkan secara hukum menarik pihak lain sebagai Tergugat sebagaimana kebebasan Penggugat menarik pihak dalam perkara gugatan perdata umum/biasa, kalau muncul pihak baru maka upaya hukum yang dapat dilakukan bukanlah *derden verzet* tetapi gugatan perkara biasa. Oleh karena itu maka sudah selayaknya bantahan Pembantah tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi Terbantah I tersebut pihak Pembantah menyatakan bahwa Terbantah II dan Terbantah III bukan sebagai pihak lain atau pihak yang baru dalam bantahan aquo sebab Terbantah II dan Terbantah III merupakan pihak dalam perkara terdahulu yang dimohonkan eksekusi tersebut, dimana Terbantah II (Fatimah Nursalim) dan Terlawan III (Sumardi) merupakan Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi, dan dalam permohonan eksekusi perkara tersebut menjadi Termohon Eksekusi 3 dan Termohon Eksekusi 4, sehingga

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian ditariknya Terbantah II dan Terbantah III sebagai pihak dalam bantahan ini sudah tepat dan benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi tersebut dihubungkan dengan tanggapan Pembantah atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa ditariknya Terbantah II dan Terbantah III sebagai pihak dalam perkara bantahan aquo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga eksepsi Terbantah I tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan uraian dan pertimbangan tersebut di atas maka seluruh eksepsi dari Terbantah I tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah mengenai bantahan atau perlawanan eksekusi terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh M. Sethuraman sebagai salah satu ahli waris dari Alm. Muna Muturaman, sebagai Pemohon Eksekusi dalam perkara antara Haslim, dkk melawan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Dati II Medan dan Muna Muturaman yang telah diputus oleh pengadilan sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn tanggal 27 Mei 1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn tanggal 3 Juli 1986 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986 tanggal 30 April 1988, dimana atas permohonan eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memanggil Termohon Eksekusi untuk ditegur agar memenuhi isi putusan tersebut secara sukarela sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 72/Eks/2023/320/Pdt.G/1984 /PN Mdn tanggal 15 November 2023;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Terbantah I (Pemohon Eksekusi) adalah salah satu ahli waris dari Muna Muturaman yang merupakan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn jo Nomor 39/Pdt/1986/PT Mdn jo Nomor 4040 K/Pdt/1986;
- Bahwa Pembantah (Nuraini) adalah pihak yang saat ini menguasai objek perkara yang dimohonkan eksekusi tersebut;
- Bahwa objek perkara yang dimohonkan eksekusi adalah 2 (dua) unit bangunan rumah yaitu 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No.127-A Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan dengan ukuran sekitar 19 x 4 meter dan 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak Jalan Gandhi No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota Medan dengan ukuran dengan ukuran sekitar 4 x 20 meter;

- Bahwa putusan dalam perkara yang dimohonkan eksekusi tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah bahwa Pembantah keberatan terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah I (Pemohon Eksekusi) sehubungan perkara Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn jo Nomor 39/Pdt/1986/PT Mdn jo Nomor 4040 K/Pdt/1986 dengan alasan bahwa Pembantah adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah yaitu 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No.127-A Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota Medan dengan ukuran sekitar 19 x 4 meter dan 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak Jalan Gandhi No. 127-B, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota Medan dengan ukuran sekitar 4 x 20 meter yang dimohonkan eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah telah mendalilkan hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya sebagaimana diuraikan dalam surat bantahan Pembantah tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg maka Pembantah berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 206 ayat (6) RBg bahwa perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum dimana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 228 ayat (1) RBg bahwa ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan putusan berlaku juga dalam hal pihak ketiga melawan pelaksanaan berdasarkan pernyataan sebagai pemilik barang-barang yang disita;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan eksekusi tersebut pihak Pembantah telah mengajukan bukti surat-surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-17 sebagaimana tersebut di atas dan 2 (dua) orang Saksi yang nama dan keterangannya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya atau menguatkan permohonan eksekusi yang telah dimohonkan tersebut, Terbantah I mengajukan bukti surat-surat yaitu bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11 sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 30 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembantah dalam surat bantahannya mendalilkan bahwa Pembantah sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah yang dimohonkan eksekusi atas dasar:

- a. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi Nomor 127-A yang dimohonkan eksekusi dibangun oleh Lai Seng Kim dan uang untuk pembangunannya diberikan oleh Lim Seng Tek Alias Saleh Nursalim (Termohon Eksekusi 3), kemudian Saleh Nursalim menghibahkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada anak kandungnya yang bernama Fatimah Nursalim (Terbantah II) dan kemudian Fatimah Nursalim mengalihkan rumah tersebut kepada Nuraini (Pembantah) berdasarkan akta penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi Nomor 02 tanggal 11 November 2023;
- b. 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi Nomor 127-B yang dimohonkan eksekusi dibangun oleh Lai Seng Kim dan uang untuk pembangunannya diberikan oleh Djaw Ho Ceng Alias Jang Ho Cong, kemudian Djaw Ho Ceng memberikan kuasa kepada Ny. The Sioe Giok (istrinya) berdasarkan akta hibah Nomor 42 Tnggal 22 Mei 1979, kemudian Ny. The Sioe Giok menghibahkan rumah tersebut kepada anak kandungnya yang bernama Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) Alias Sumardi (Terbantah II/Termohon Eksekusi 4) dan selanjutnya Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) Alias Sumardi mengalihkan rumah tersebut kepada Nuraini (Pembantah) berdasarkan surat jual beli pada bulan Maret 2020;

Sehingga dengan demikian sengketa antara Terbantah/Pemohon Eksekusi dengan para Termohon Eksekusi tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pembantah selaku pihak ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-4 bahwa perkara antara Haslim, dkk melawan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Dati II Medan dan Muna Muturaman telah diputus oleh pengadilan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn tanggal 27 Mei 1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn tanggal 3 Juli 1986 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986 tanggal 30 April 1988, selanjutnya atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut M. Sethuraman selaku salah satu ahli waris dari Muna Muturaman telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Medan. Kemudian berdasarkan bukti P-5 berupa Putusan Nomor: 129/Pdt.G/1993/PN-Mdn tanggal 28 Mei 1994 bahwa Pana Lana Letchumanan Chettiar, Lai Seng Kim dan Walter Siregar, S.H. selaku para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Akte Notaris

Halaman 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 75 tanggal 14 Desember 1959 yang diterbitkan Tergugat III (Walter Siregar, S.H.), sebagaimana bukti P-6, dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa surat bukti pelaporan orang asing bahwa Latchmanan Chettiar sebagai orang asing yang berkebangsaan India telah melaporkan dirinya kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan pada tanggal 11 April 1985. Bukti P-8 berupa Surat Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia menjelaskan perihal Sengketa Tanah dan 17 pintu rumah diatas tanah ex. Grant C No. 1490 di Medan tanggal 18 Februari 1984. Kemudian bukti P-9 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah bekas grant C yang terdaftar atas nama Supramanian Chetty, dan kemudian bukti P-10 berupa rancangan rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 berupa Surat Perdijandjian atas nama Lim Seng Tek dengan Lai Seng Kim tanggal 28 Maret 1961 bahwa Lim Seng Tek telah membuat perjanjian dengan Lai Seng Kim untuk pembangunan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-A Medan, dimana Lim Seng Tek memberikan uang kepada Lai Seng Kim untuk membangun rumah tersebut. Selanjutnya berdasarkan bukti P-12 diketahui bahwa pada tanggal 19 September 1984 adanya hibah dan pelepasan hak atas tanah dari Saleh Nursalim kepada Fatimah Nursalim atas rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-A. Selanjutnya berdasarkan bukti P-13 bahwa atas bangunan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-A tersebut telah dialihkan melalui penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi pada tanggal 11 November 2023 dari Fatimah Nursalim kepada Nuraini (Pembantah) dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 diketahui adanya perjanjian antara Djaw Ho Tjeng dengan Lai Seng Kim untuk pembangunan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B dimana uang pembangunan rumah tersebut diberikan oleh Djaw Ho Tjeng. Kemudian berdasarkan bukti P-15 diketahui pada tanggal 22 Mei 1979 Djaw Ho Tjeng memberikan kuasa hibah kepada Nyonya The Sioe Giok untuk menghibahkan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B tersebut. Kemudian berdasarkan bukti P-16 bahwa pada tanggal 11 Juni 1979 Nyonya The Sioe Giok menghibahkan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B tersebut kepada Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) dan selanjutnya berdasarkan bukti P-17 berupa surat jual beli bahwa pada bulan Maret 2020 Sumardi Alias Djang Kim Tjoe menjual rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B tersebut kepada Nuraini (Pembantah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 sampai T.I-7 diketahui bahwa perkara antara Haslim, dkk melawan Kepala Kantor Urusan Perumahan

Halaman 32 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Dati II Medan dan Muna Muturaman telah diputus oleh pengadilan sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn tanggal 27 Mei 1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 39/Pdt/1986/PT.Mdn tanggal 3 Juli 1986 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 4040 K/Pdt/1986 tanggal 30 April 1988 jo Putusan Reg. No. 539 PK/Pdt/1988 bahwa perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan juga telah sampai pada putusan peninjauan kembali, selanjutnya atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut ahli waris dari Muna Muturaman (Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali) telah mengajukan permohonan eksekusi dan untuk menindaklanjuti permohonan eksekusi tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memanggil Termohon Eksekusi untuk ditegur agar memenuhi isi putusan tersebut secara sukarela. Kemudian berdasarkan bukti T.I-8 sampai dengan T.I-11 bahwa M. Sethuraman selaku salah satu ahli waris dari Muna Muturaman telah mengajukan permohonan eksekusi dalam perkara tersebut dan juga telah disetujui atau diberi kuasa oleh sebagian ahli waris yang lain dari Muna Muturaman yang dukung dan dikuatkan dengan adanya surat keterangan waris dari Moetoeraman (Muthuraman);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil bantahan dari Pembantah serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pembantah bahwa rumah objek eksekusi yang terletak di Jalan Gandhi Nomor 127-A dibangun oleh Lai Seng Kim dan uang untuk pembangunannya diberikan oleh Lim Seng Tek Alias Saleh Nursalim (Termohon Eksekusi 3), kemudian Saleh Nursalim menghibahkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada anak kandungnya yang bernama Fatimah Nursalim (Terbantah II) dan kemudian Fatimah Nursalim mengalihkan rumah tersebut kepada Nurini (Pembantah) berdasarkan akta penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi Nomor 02 tanggal 11 November 2023 dan menguasai rumah tersebut sampai saat ini;

Menimbang, bahwa Pembantah selanjutnya mendalilkan bahwa 1 (satu) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi Nomor 127-B awalnya dibangun oleh Lai Seng Kim dan uang untuk pembangunannya diberikan oleh Djaw Ho Ceng Alias Jang Ho Cong, kemudian Djaw Ho Ceng memberikan kuasa kepada Ny. The Sioe Giok (istrinya) berdasarkan akta hibah Nomor 42 Tanggal 22 Mei 1979, kemudian Ny. The Sioe Giok menghibahkan rumah tersebut kepada anak kandungnya yang bernama Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) Alias Sumardi (Terbantah II/Termohon Eksekusi 4) dan selanjutnya Djang Kim Tjoe (Jang Kim Tjoe) Alias Sumardi mengalihkan rumah tersebut kepada

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nuraini (Pembantah) berdasarkan surat jual beli pada bulan Maret 2020 dan kemudian menguasai rumah tersebut sampai saat ini;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam bantahannya mendalilkan bahwa Pelawan/Pembantah tidak ada hubungan hukum atau bukan sebagai pihak dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn jo Nomor 39/Pdt/1986/PT Mdn jo Nomor 4040 K/Pdt/1986, sehingga sengketa yang terjadi antara Terlawan (Terbantah)/Pemohon Eksekusi dengan para Termohon Eksekusi tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan (Pembantah) selaku pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan RBg dan praktek peradilan perdata dikenal 2 (dua) jenis perlawanan/bantahan terhadap pelaksanaan putusan yaitu *partij verzet* dan *derden verzet*. *Partij Verzet* adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak yang berperkara yaitu pihak tereksekusi (Pasal 225 ayat (1) RBg), sedangkan *derden verzet* adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga atau bukan pihak yang berperkara. Mengenai kedua hal tersebut Mahkamah Agung telah memberikan pedoman yang tegas dan jelas sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 khususnya dalam Sub Kamar Perdata Umum bagian VII dinyatakan secara tegas perlawanan pihak/*partij verzet* hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita. Sedangkan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* sebagaimana dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 jo SEMA Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan hanya dapat diajukan karena alasan kepemilikan (Hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak gadai tanah);

Menimbang, bahwa Pembantah mengajukan bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) dengan alasan bahwa Pembantah sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) unit bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi No.127-A dan No.127-B Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area Kota Medan yang dimohonkan eksekusi dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn jo Nomor 39/Pdt/1986/PT Mdn jo Nomor 4040 K/Pdt/1986;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Pembantah sebagai pemilik yang sah atas bangunan rumah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Jalan Gandhi Nomor 127-A. Berdasarkan bukti P-13

Halaman 34 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi dari Nona Fatimah Nursalim kepada Nyonya Nuraini menjadi dasar kepemilikan Pembantah atas objek perkara rumah di Jalan Gandhi No. 127-A tersebut. Berdasarkan bukti surat tersebut diketahui bahwa peralihan rumah di Jalan Gandhi No. 127-A kepada Nuraini (Pembantah) dilakukan pada tanggal 11 November 2023 melalui surat penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan notaris di Deli Serdang. Selanjutnya berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembantah yaitu Saksi Ir. Erawati Haslim dan Saksi Ir. Baharuddin Kamil menerangkan bahwa bangunan rumah tersebut dibeli oleh Pembantah dari ahli waris Lim Seng Tek dan kemudian menguasainya sampai sekarang. Berdasarkan bukti-bukti tersebut bahwa peralihan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-A kepada Nuraini (Pembantah) dilakukan sewaktu rumah tersebut dalam sengketa dan sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Muna Muturaman sebagai pemilik rumah objek perkara tersebut, bahkan sudah ada permohonan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan objek perkara berupa rumah tersebut. Dengan demikian bahwa peralihan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-A kepada Nuraini (Pembantah) yang dilakukan saat ada sengketa dan sudah ada putusan pengadilan yang menentukan status kepemilikan rumah tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan hukum sehingga peralihan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga dengan demikian bukti P-13 dan juga keterangan saksi-saksi tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, selanjutnya mengenai dalil bantahan Pembantah yang menyatakan bahwa Pembantah sebagai pemilik yang sah atas bangunan rumah yang terletak di Jalan Gandhi Nomor 127-B. Berdasarkan bukti P-17 berupa surat jual beli antara Sumardi Alias Djang Kim Tjoe Alias Jang Kim Tjoe dengan Nuraini menjadi dasar kepemilikan dari Nuraini (Pembantah) atas objek perkara bangunan rumah di Jalan Gandhi No. 127-B tersebut. Berdasarkan bukti surat tersebut bahwa peralihan rumah di Jalan Gandhi No. 127-B kepada Pembantah dilakukan pada bulan Maret 2020 melalui surat jual beli yang dibuat antara Sumardi Alias Djang Kim Tjoe Alias Jang Kim Tjoe dengan Nuraini. Selanjutnya berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembantah yaitu Saksi Ir. Erawati Haslim dan Saksi Ir. Baharuddin Kamil menerangkan bahwa bangunan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B tersebut dibeli oleh Nuraini (Pembantah) dari Sumardi Alias Djang Kim Tjoe (Terbantah III/Termohon Eksekusi 4) dan kemudian menguasainya sampai sekarang. Berdasarkan bukti-bukti tersebut bahwa peralihan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B kepada

Halaman 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nuraini (Pembantah) dilakukan sewaktu rumah tersebut dalam sengketa dan sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Muna Muturaman sebagai pemilik rumah objek perkara tersebut. Dengan demikian bahwa peralihan rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-B tersebut kepada Nuraini (Pembantah) adalah bertentangan dengan ketentuan hukum sehingga peralihan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga dengan demikian bukti P-17 dan juga keterangan saksi-saksi tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti lain yang diajukan Pembantah untuk mendukung kepemilikannya atas rumah objek perkara di Jalan Gandhi Nomor 127-A dan Nomor 127-B tersebut yaitu bukti P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-14, P-15 dan P-16 bahwa oleh karena bukti yang menjadi dasar kepemilikan Pembantah atas kedua rumah tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan bukti tersebut dikesampingkan maka Pembantah tidak dapat membuktikan kepemilikan yang sah atas 2 (dua) unit rumah di Jalan Gandhi Nomor 127-A dan Nomor 127-B tersebut. Kemudian berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara yang diajukan perlawanan/bantahan tersebut Majelis Hakim mulai dari tingkat pertama, tingkat banding hingga tingkat kasasi dan juga dalam upaya hukum peninjauan kembali menyatakan bahwa Muna Muturaman sebagai pemilik dari bangunan rumah objek sengketa dan para Tergugat Rekonvensi (Termohon Eksekusi) dihukum untuk mengosongkan rumah milik Muna Muturaman tersebut, sehingga dengan demikian bukti-bukti yang diajukan Pembantah tersebut juga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-5 yang diajukan oleh Pembantah berupa Putusan Nomor: 129/Pdt.G/1993/PN-Mdn tanggal 28 Mei 1994 yang menyatakan Lana Letchumanan Chettiar, Lai Seng Kim dan Walter Siregar, S.H. selaku para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Akte Notaris Nomor 75 tanggal 14 Desember 1959 (bukti P-6) yang diterbitkan Tergugat III (Walter Siregar, S.H.) batal demi hukum, bahwa putusan tersebut tidak membatalkan kepemilikan Muna Muturaman atas bangunan rumah objek sengketa dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn dan tidak pula menimbulkan atau memberikan hak kepemilikan bagi Haslim alias Lim Ah Seng atas bangunan rumah yang disengketakan tersebut, dan perlu disadari bahwa putusan tersebut bukanlah putusan yang kedudukannya lebih tinggi yang sifatnya sebagai upaya hukum terhadap putusan terdahulu yang dimohonkan eksekusi, tetapi merupakan putusan yang berbeda dari putusan terdahulu yang dimohonkan eksekusi, sehingga putusan tersebut tidak

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan putusan dalam perkara terdahulu yang sudah diputus mulai dari tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi bahkan hingga upaya peninjauan kembali, sehingga permohonan eksekusi yang dilakukan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian bukti P-5 tersebut harus dikesampingkan, dan juga bukti P-7, P-8 dan P-9 yang diajukan untuk mendukung dalil-dalil bantahan Pembantah tersebut juga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam bantahannya mendalilkan bahwa meskipun Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 320/Pdt.G/1984/PN Mdn tanggal 27 Mei 1985 merupakan putusan yang bersifat *condemnatoir* dan dapat dimohonkan eksekusi akan tetapi unsur penghukuman pada amar putusan pada rekonvensi berupa "mengosongkan rumah milik Penggugat" dalam amar putusan tersebut tidak memuat amar yang menguraikan alas hak kepemilikan, jumlah rumah, letak, luas dan batas-batas masing-masing rumah dan tanah tempat berdirinya rumah-rumah tersebut, sehingga menurut Pembantah tidak dapat dimohonkan eksekusi;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat walaupun dalam amar putusan pada rekonvensi tentang "mengosongkan rumah milik Penggugat" tidak menguraikan alas hak kepemilikan, jumlah rumah, letak, luas dan batas masing-masing rumah serta tanah tempat berdirinya rumah-rumah tersebut, namun karena amar tersebut bersifat penghukuman (*condemnatoir*) maka dapat dilaksanakan eksekusi, dengan terlebih dahulu Terbantah I mengajukan gugatan *uitvoerbaar bij voorraad* mengenai hal-hal yang belum dimuat dalam amar *condemnatoir* tersebut, yaitu mengenai alas hak kepemilikan, jumlah rumah, letak, luas, batas masing-masing rumah dan tanah tempat berdirinya rumah tersebut, dan lain-lain, agar putusan tersebut dapat dieksekusi;

Menimbang, bahwa dengan uraian dan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka bantahan Pembantah tidak beralasan hukum dan Pembantah tidak dapat membuktikan bantahannya, sehingga bantahan Pembantah harus ditolak untuk seluruhnya dan Pembantah dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak seluruhnya, maka kepada Pembantah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 206 ayat (6), Pasal 227 ayat (1) RBg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

### Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Pembantah;

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.289.000,00 (empat juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis tanggal 06 Juni 2024 oleh kami, Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Nurmiati, S.H. dan Erianto Siagian, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 02 Juli 2024, dengan dihadiri oleh Ngatas Purba, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Nurmiati, S.H.

Agus Walujo Thahjono, S.H., M.Hum.

ttd

Erianto Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ngatas Purba, S.H., M.H.

### Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2. Proses.....	Rp	150.000,00
3. Penggandaan .....	Rp	54.000,00
4. Ongkos panggil.....	Rp	75.000,00
5. Panggilan koran .....	Rp	3.000.000,00

Halaman 38 dari 39 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.Bth/2024/PN Mdn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pemeriksaan setempat .....	Rp	960.000,00
7. Meterai .....	Rp	10.000,00
8. Redaksi .....	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	4.289.000,00
(empat juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)		