



PUTUSAN

Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DATUK SYAHRIAL, SH., Jenis Kelamin Laki - laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Dusun IV Jalan Lestari Perumahan Deli Home No. A5, Desa Mekar Sari Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **POLTAK GALINGGING, SH., PARMA BINTANG, SH., FATIMAH SIREGAR S. Ag.**, dan **JOICE NOVELIN RANAPIDA, SH.** masing – masing selaku Advokat Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum “**POLTAK SIGALINGGING, SH., & Partners**“ bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Nopember 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor W2.U4/421/HKM 01.10/XI/2016, tanggal 23 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

L A W A N

1. **Pimpinan ORDO SANTA KLARA KAPUSINES**, beralamat di Desa Sikeben Kecamatan Sibolangit Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
2. **ANICETUS BONGSU ANTONIUS SINAGA, O.F.M. Cap.**, Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **KEUSKUPAN AGUNG MEDAN**, yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No.39 Kel. Sukadamai, Medan Polonia, Medan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN tanggal 20 Juli 2018 Tentang Penunjukan Majelis dan mempelajari berkas perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp, tanggal 19 April 2017 dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Nopember 2016 yang diterima dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk pakam pada tanggal 24 Nopember 2016 di bawah Register No. 177/Pdt.G/2016/PN.Lbp, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari LUCAS FRANGER, dimana Lucas Franger adalah orang yang diberi hak untuk mengelola dan mengusahai sebidang tanah seluas kurang lebih 600 ha untuk ditanami tanaman komoditi perkebunan seperti tanaman karet, teh dan kopi.;
2. Bahwa Lucas Franger memperoleh tanah berdasarkan **Acte Van Concessie tanggal 4 September 1903** dari Kesultanan Deli seluas kurang lebih 600 ha, yang disetujui oleh Pemerintahan Keresidenan Sumatera Timur, tanggal 11 Februari 1904 dengan Register No. 49/Deli atas nama LUCAS FRANGER.;
3. Bahwa tanah seluas kurang lebih 600 ha terletak di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal dengan Kebun Dolok Baros, dimana Tergugat I menguasai tanah seluas kurang lebih 20.000 m² atau dengan ukuran 78 m x 256,40 m dari keseluruhan tanah seluas 600 Ha tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun Dolok Baros;
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah masyarakat d/hKebun Dolok Baros;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun olok Baros;
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun Dolok Baros.;
4. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu sambil menunggu hasil dari perkebunan, Lucas Franger (kakek Penggugat) juga membangun bangunan diatas tanah tersebut berupa bangunan rumah, kolam renang, perkantoran, gudang, kandang kuda dan kandang lembu, dan berbagai tanaman hias lainnya.;
5. Bahwa selain tanah dan bagun-bangunan dimaksud, didalam bangunan rumah, kantor, gudang, dll ada juga meninggalkan barang-barang (mobilier) dan inventaris kantor lainnya.;
6. Bahwa Lucas Franger menikah dengan Ngadiem yang dikaruniai seorang anak (perempuan) bernama Elli Franger (Encik Marliah) sedangkan istri



kedua bernama Ong Li Nio (telah meninggal dunia) ada mempunyai anak bernama Luzia telah meninggal dunia dan tidak kawin.;

7. Bahwa setelah Lucas Franger meninggal dunia tahun 1941, usaha perkebunan diteruskan oleh anaknya (putrinya) bernama Elli (Encik Marliah) bersama-sama dengan suaminya bernama Datuk Mustafa serta menerima pertanggungjawaban atas barang-barang inventaris yang masih ada dalam bentuk Surat Timbang Terima barang-barang yang dibuat oleh S. Tarigan yang diketahui oleh Wedana Deli Hulu tertanggal 11 September 1950;
8. Bahwa Datuk Mustafa ada membuat perjanjian (kerjasama hubungan dagang) dengan Tan Theam Aan (Pengurus N.V. United Commodities Corporation) atas hasil karet (Rubber) dari Kebun Dolok Baros tersebut tertanggal 26 September 1950.;
9. Bahwa Datuk Mustafa menyadari masa berlaku Acte Van Consessie adalah selama 75 tahun (1904 s/d 1979), oleh karenanya sekitar tahun 1960 ahli waris Lucas Franger yakni Datuk Mustafa mengembalikan tanah Kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli, dengan adanya maksud baik tersebut, ternyata OSMAN ALSANI PERKASA ALAM (Sultan pada Kesultanan Deli masa itu) kembali menyerahkan tanah Kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa yang diketahui oleh Kepala Urung Sukapiring Datuk Ahmad Kamil tertanggal 27 Mei 1962.
10. Bahwa sekitar tahun 1989 Elli Franger (Encik Marliah) ada mengirim surat kepada Kepala Desa Sikeben di Sibolangit yang menjelaskan bahwa tanah seluas kurang lebih 600 ha tersebut adalah tanah warisan Lucas Franger dan menjelaskan ianya adalah selaku ahli waris/selaku anak (pr) kandung satu-satunya dari Lucas Franger, serta menekankan agar Kepala Desa Sikeben bersedia menjaga tanah tersebut dan agar-penduduk/masyarakat tidak mendirikan bangunan diatas tanah dimaksud, karena tanah dimaksud bukanlah tanah negara bebas.;
11. Bahwa Elli Franger anak perempuan Lucas Franger/istri dari Datuk Mustafa meninggal dunia tanggal 26 Juni 1996, sedangkan Datuk Mustafa meninggal taggal 13 April 1985, mereka dikaruniai 5 (lima) orang anak sebagai berikut : Datuk Elham (Ik), Wan Chairaty Alaina (pr), **Datuk Kamal (Ik)**, Wan Nilawaty (pr), dan Wan Marlina (pr).;
12. Bahwa karena anaknya (cucu Lucas Franger dari anak laki-laki) bernama Datuk Kamal yang karena tugasnya selalu berpindah-pindah, ianya tidak memiliki waktu untuk mengurus perkebunan kakeknya (Kebun Dolok Baros),



demikian juga saudara-saudara Datuk Kamal yang lain, sehingga kebun tersebut menjadi terlantar (tidak terurus).;

13. Bahwa salah satu dari kelima anak tersebut bernama Datuk Kamal (Ik) semasa hidupnya selalu menjelaskan/menceritakan Kebun Baros milik kakeknya Lucas Franger (Kebun Dolok Baros) kepada anak-anaknya.;
14. Bahwa dari hasil perkawinannya (Dt. Kamal dengan istrinya T. Salmiah) ada meninggalkan 7 (tujuh) orang anak yakni : Datuk Jack Faisal (Ik), Wan Nurliza (pr), **Datuk Syahrial, SH (Ik)**, Datuk Saprizal, (Ik), Datuk Andre (Ik), Wan Rahmawati (pr) dan Datuk Kahar (Ik).;
15. Bahwa setelah Datuk Kamal meninggal dunia tanggal 13 Maret 2001, segala urusan menyangkut Kebun Dolok Baros (yang diatasnya ada Hak berupa Acte Van Concessie tanggal 4 September 1903) dan penyerahan dari Sultan Kerajaan Deli tanggal 27 Mei 1962 dipercayakan oleh seluruh ahli waris untuk mengurus keberadaan kebun Dolok Baros tersebut kepada Datuk Syahrial, SH (Penggugat).;
16. Bahwa pada tahun 2010, ahli waris Lucas Franger bernama Datuk Syahrial, SH (Penggugat) melihat kondisi perkebunan (Dolok Baros) sudah berubah, dimana bangun bangunan berupa rumah, kantor, gudang, kolam renang, dan kandang kuda/lembu sudah berubah dan diatas tanah sekitar 20.000 m2 atau 2 (dua) hektar tersebut sudah berdiri Biara Katolik dikenal dengan Biara Santa Klara.;
17. Bahwa Penggugat merasa heran apa yang menjadi alasan/dasar Biara Santa Klara menguasai tanah seluas 2 (dua) ha dari tanah seluas kurang lebih 600 ha berdasarkan Acte Van Concessie tersebut, dimana pihak Biara Santa Klara memakai/menggunakan seluruh bangunan berupa Rumah, Kantor, Gudang, Kolam renang dan kandang kuda/kandang lembu serta menghilangkan peralatan (mobilier) yang ada yang pernah dimiliki oleh Lucas Franger.;
18. Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha untuk mencari informasi tentang keberadaan dan apa alasan Biara Santa Klara (Tergugat I) memakai bangunan peninggalan kakek Penggugat Luccas Franger tersebut akan tetapi hal tersebut tidak pernah diketahui oleh Penggugat.;
19. Bahwa kemudian Penggugat melalui kuasanya telah mengirim Surat kepada Tergugat I dan Tergugat II memohon klarifikasi atas penguasaan tanah kebun Dolok Baros dimaksud, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak menanggapi surat dimaksud.;
20. Bahwa kemudian Penggugat masih memiliki niat baik untuk penyelesaian kasus penguasaan tanah seluas 2 (dua) ha berikut bangunan yang ada



diatasnya, oleh Penggugat melalui kuasanya juga telah megirimkan Surat Teguran Hukum I dan II (Somasi I dan II) kepada Tergugat I dan Tergugat II sebanyak 2 (dua) kali tertanggal 28 September 2016 dan tanggal 19 Oktober 2016, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia menjawab kedua somasi tersebut dalam arti Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki niat baik untuk menyelesaikan kepemilikan tanah seluas 2 (dua) ha tersebut.;

21. Bahwa dengan tiadanya niat baik Gereja Katolik (Ordo Santa Klara Kapusines/Tergugat I) dan atau Keuskupan Agung Medan/Tergugat II) untuk menyelesaikan masalah atas kepemilikan dan keberadaan tanah seluas 2 (dua) ha berikut bangunan yang ada diatasnya, sehingga beralasan Gugatan ini diajukan untuk memperoleh adanya kepastian hukum atas tanah tersebut.;
22. Bahwa dengan adanya tindakan Ordo Santa Klara Kapusines (Tergugat I) dan Keuskupan Agung Medan (Tergugat II) yang mengusahai tanah seluas 2 (dua) ha berikut bangunan berupa rumah, kantor, gudang, kolam renang, kandang kuda dan kandang lembu tersebut berikut mobilier/barang inventaris peninggalan Lucas Franger sejak tahun 1992 telah menimbulkan kerugian materil yang diderita seluruh ahli waris Lucas Franger.;
23. Bahwa kerugian materil yang diderita Penggugat seluruhnya ditaksir sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) dengan perincian :
Harga tanah Rp. 150.000,- x 20.000 m = Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
Harga bangun-bangunan berikut barang-barang inventaris (mobilier) ditaksir sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
24. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menghargai kepemilikan tanah di Desa Sikeben yang dilindungi Akte Van Consessie dan penyerahan dari Sultan Kerajaan Deli tanggal 27 Mei 1962 dimana Penggugat adalah pemiliknya, maka perbuatan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*)
25. Bahwa untuk mencegah Gugatan Penggugat tidak menjadi hampa, mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) atas tanah seluas 2 (dua) hektare tempat Biara Santa Klara berdiri.;
26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti autentik maka sangat beralasan menurut hukum apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun adanya perlawanan, banding, maupun kasasi (*niet voerbaar bij voorraad*).;



27. Bahwa melihat kenyataan selama ini tidak ada itikat baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan sengketa tanah terperkara, maka adalah patut dan beralasan hukum, Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap.;
28. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah perkara sehingga patut dan beralasan hukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.;

DALAM PROVISI :

- Memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah terperkara yang terletak di Desa Sikeben dikenal dengan lokasi Biara Santa Klara seluas kurang lebih 20.000 m² atau sekitar 2 hektare.;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk menentukan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak berperkara untuk bersidang di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan membuat putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan perbuatan Tegugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*).;
3. Menyatakan tanah terperkara terletak di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deli serdang yang luasnya sekitar 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun Dolok Baros;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah masyarakat d/hKebun Dolok Baros;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan taah masyarakat d/h Kebun olok Baros;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun Dolok Baros;Adalah milik Penggugat.;
4. Menyatakan Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat adalah sah dan berharga.;



5. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan tanah terperkara dan menyerahkannya dalam keadaan baik kepada Penggugat.;
6. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah terperkara tanpa sepengetahuan Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum.;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) kepada Penggugat secara kontan dan tunai.;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap.;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*niet voerbaar bij voorraad*).;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.;

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam c.q Majelis Hhakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II, telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSESI

1. Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*)

- Bahwa sebagian tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat dibeli Sr. Ruth Meh Melihaus atas nama Tergugat II dari penduduk yang telah mempunyai alas hak milik (sertifikat), yakni:
 - o Bahwa pada tanggal 7 Mei 1996. Suster Ruth Meh Melihaus atas nama Tergugat II membeli tanah dengan alas **Sertifikat Hak Milik No. 46** atas nama **Johansen Sinuhaji**. sesuai dengan **Akta Jual Beli Nomor : 271/06/SBL/1996 yang diterbitkan oleh Haji Darman, Sarjana Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Deli Serdang:**
 - o Bahwa pada tanggal 8 Maret 1996 Sr. Ruth Xeuhaus **azas** nama Tergugat II **membeli** tanah dengan alas **Sertifikat Hak Milik No. 25** seluas ± 4.694 M2 atas nama Jenda Br Karo, sesuai dengan **Akta Jual Beli No. 592.2/13/III/1996 yang dibuat oleh Drs Jupiter K.Purba sebagai Camat Kecamatan Sibolangit yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deliserdang.**



- Bahwa untuk dapat menggugat Para Tergugat maka Penggugat seharusnya terlebih dahulu mengajukan Gugatan permohonan pembatalan atas terbitnya sertifikat tersebut diatas ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa oleh karena Penggugat seharusnya mengajukan gugatan permohonan pembatalan sertifikat tersebut di atas, maka patutlah bahwa gugatan Penggugat ditolak atas dasar kewenangan absolut;

2. Gugatan Gugur karena Lewat Waktu (Daluwarsa)

- Bahwa dalam Posita No. 12, Penggugat telah mengakui *"Bahwa karena anaknya (cucu Lucas Franger dari anak laki-laki) bernama Datuk Kamal yang karena tugasnya selalu berpindah-pindah, ianya tidak memiliki waktu untuk mengurus perkebunan kakeknya (Kebun Dolok Baros), demikian juga saudara-saudara Datuk Kamal yang lain, sehingga kebun tersebut menjadi terlantar (tidak terurus).;*

- Bahwa berdasarkan

KUHPperdata:

Pasal 1963:

Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun.

Pasal 1967:

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan, maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

- o **No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975:**

"... mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa"

- o **No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958:**



"orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah mereka tersebut (*rechtsverwerking*) "

o **No. 783 K/Sip/1957 Tanggal 29 Januari 1976:**

"seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (*rechtsverwerking*) "

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatannya pada tanggal 21 November 2016 sementara Tergugat II telah membeli dan menguasai sebagian tanah yang disengketakan Penggugat pada tanggal 11 April 1981, lebih dari 35 tahun dan tidak pernah disengketakan;
- Bahwa demikian juga bahagian tanah yang lain, dibeli oleh Tergugat II dari para penduduk yang telah menguasai lahan yang disengketakan Penggugat rata-rata lebih dari 30 tahun;

- Bahwa berdasarkan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:**

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- Bahwa tanah yang dibeli Suster Ruth atas nama Tergugat II dari Johansen Sinuhaji adalah tanah yang telah bersertifikat Hak Milik No. 46 yang diterbitkan tahun 1996 dan tidak pernah diganggu gugat oleh siapapun lebih dari 21 tahun;
- Bahwa tanah yang diberi Sr. Ruth atas nama Tergugat II dari Jenda Br Karo, adalah tanah yang telah bersertifikat Hak Milik No. 25 yang diterbitkan tahun 1986 dan tidak pernah diganggu gugat oleh siapapun lebih dari 31 tahun;



- **Bahwa berdasarkan fakta hukum dan uraian diatas maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut;**

3. Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*) karena Gugatan Prematur

- Bahwa dalam Petitum No. 3, Penggugat memohonkan putusan: Menyatakan tanah terperkara di de'sa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang yang luasnya sekitar 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah masyarakat dh Kebun Dolok Baros; Sebelah Barat berbatasan dengan tanah masyarakat dh Kebun Dolok Baros; Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun Dolok Baros;
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah masyarakat d/h Kebun Dolok Baros; Adalah milik Penggugat
- Bahwa oleh karena tanah yang disengketakan oleh Penggugat seluas sekitar 20.000 M2 (duapuluh ribu meter persegi) merupakan bagian dari tanah seluas 600 Ha sebagaimana didalilkan Penggugat maka permohonan Petitum No. 3 tersebut haruslah didahului permohonan putusan yang menetapkan bahwa tanah seluas 600 ha merupakan tanah Lucas Franger berdasarkan *acte Van Concessie* tanggal 4 September 1903 yang diterima dari kesultanan Deli;
- Bahwa oleh karena yang berhak menggugat adalah ahli waris yang sah dari Lucas Franger maka permohonan Petitum No. 3 tersebut juga harus didahului permohonan putusan yang menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan permohonan penetapan tanah seluas 600 ha merupakan tanah milik Lucas Franger dan juga tidak memohon menyatakan Tergugat adalah ahli waris sah dalam putusan maka Petitum no 3 Penggugat haruslah dinyatakan Prematur;

4. Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*) karena Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

a. Tentang Ahli Waris

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya **tidak menguraikan secara jelas dan terang (*onduidelijk*) siapa-siapa saja ahli waris yang sah secara hukum dari Lucas Franger** yang masih hidup dan berhak atas harta warisan hingga gugatan ini diajukan;



- Bahwa Gugatan ini semakin kabur ketika Penggugat dalam Posita No. 9 Penggugat menyatakan bahwa "**....ahli waris Lucas Franger yakni Datuk Mustafa..**" sementara Datuk Mustafa adalah suami dari Elli Franger yang merupakan anak perempuan Lucas Franger.

b. Tentang Objek "Warisan

- Bahwa dalam Posita Penggugat:

Halaman pertama butir 1 menyebutkan:

*"Bahwa Lucas Franger memperoleh tanah berdasarkan acte Van Concessie tanggal 4 **September** 1903 dari kesultanan Deli seluas kurang lebih 600 Ha, yang disetujui oleh Pemerintahan Kekresidenan Sumatera Timur, tanggal 11 Februari 1904 dengan register no. 49/Deli atas nama Lucas Franger*

Halaman kedua butir 9 menyebutkan:

"Bahwa Datuk Mustafa menyadari masa berlaku Acte Van Concessie adalah selama 75 tahun (1904 s/d 1979), oleh karenanya sekitar tahun 1960 ahli waris Lucas Franger yakni Datuk Mustafa mengembalikan tanah Kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli, dengan adanya maksud baik tersebut, ternyata OSMAN ALSANI PERKASA ALAM (Sultan pada Kesultanan Deli masa itu) kembali menyerahkan Tanah Kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa yang diketahui oleh Kepala Urung Sukapiring Datuk Ahmad Kamil tertanggal 27 Mei 1962" ;

- Bahwa sesuai dengan dalil tersebut di atas, Penggugat tidak menerangkan isi dari Acte Van Concessie serta dasar kewenangan Sultan Deli mengeluarkan Acta tersebut sebagai dasar Lucas Franger mengusahai tanah seluas 600 ha;
- Bahwa Penggugat juga tidak menerangkan dengan jelas alasan Datuk Mustafa mengembalikan tanah Kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli sekitar tahun 1960, sementara masa berakhirnya Acte Van Concessie tahun 1979; - Bahwa demikian juga, Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan terang, apakah Tanah Kebun Dolok Baros yang diserahkan kembali oleh OSMAN ALSANI PERKASA ALAM (Sultan pada Kesultanan Deli masa itu) kepada Datuk Mustafa tertanggal 27 Mei 1962 adalah sesuai dengan objek tanah kebun yang dimaksudkan dalam Acte Van Concessie sebelumnya, serta Penggugat juga tidak menerangkan dengan jelas dasar hukum kewenangan Kesultanan Deli menyerahkan tanah yang dimaksud oleh Penggugat;
- Bahwa sekalipun kita andaikan bahwa penyerahan tanah kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa sah, maka yang menjadi pertanyaan yang



tidak diuraikan oleh Penggugat adalah apakah boedel waris itu sudah dibagi atau belum?

c. Tentang Luas dan Batas Objek Perkara

- Bahwa dalam Posita halaman pertama butir 3 Pengugat menyatakan bahwa Tergugat I menguasai tanah seluas kurang lebih 20.000 M atau dengan ukuran 78 M X 256,40M, tetapi Penggugat tidak menyebutkan letak tanah tersebut dengan batas-batas yang jelas dan terang dalam keseluruhan tanah seluas 600 ha yang dimaksud,
- Bahwa demikian juga terdapat perbedaan antara luas tanah dan batas-batas yang dikuasai oleh Para Tergugat yakni seluas 32.023 M² dengan luas tanah yang disengketakan oleh Penggugat yakni seluas 20.000 M². Sehingga dimana letak dan batas-batas tanah seluas 20.000 M yang digugat oleh Penggugat dari Para Tergugat yang menguasai tanah seluas 32.023 M² tidak jelas dan kabur.

5. Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*) karena cacat formil, yakni *error in persona*:

- **Pihak Penggugat Kurang**
 - o Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 1982 Nomor 2438/K/Sip/1980 mempertimbangkan bahwa : "**Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara**".
 - o Bahwa dalam Gugatan No. 177/Pdt.G/2016/PN-LBP, Penggugat adalah **DATUK SYAHRIAL, SH** seorang diri, sementara ahli waris dari LUCAS FRANGER yang masih hidup sesuai dengan dalil dalam gugatan Penggugat No. 11 bahwa ahli waris Lucas Franger adalah Elli Franger yang kemudian menikah dengan Datuk Mustafa dan dikaruniai 5 (lima) orang anak sebagai berikut : Datuk Elham (lk), Wan Chairaty Alaina (pr), Datuk Kamal (lk), dan Nila Waty (pr), dan Wan Marlina (pr). **Maka kelima keturunan dari Elli Franger dan Datuk Mustafa HARUS diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara.**
- **Pihak yang digugat kurang**
 - o Bahwa mengingat Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah perkara berdasarkan alas hak yang sah, yakni membeli tanah perkara dari lima orang yakni: Sampang Sinuhaji, Jenda br Karo, Podo, Johansen Sinuhaji dan Dr. Bambang Hardjono.
 - o Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan : "Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



diperoleh Tergugat" maka kelima orang dimaksud darimana Tergugat II membeli tanah terperkara dan yang kemudian dikuasai oleh Tergugat I HARUS ikut digugat oleh Penggugat.

Mejelis Hakim yang mulia, berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Tergugat dalam Eksepsi di atas maka memohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkan eksepsi Para Tergugat atas dan selanjutnya menjatuhkan putusan sela sebelum pemeriksaan pokok perkara, yaitu menerima eksepsi Para Tergugat dengan memutuskan bahwa gugatan Penggugat *a quo* **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard)** .

1. DALAM POKOK PERKARA

Majelis hakim yang mulia, Para Tergugat memohon bahwa apa yang telah Para Tergugat sampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini (*mutatis muntandis*) dan Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat dalam pokok perkara ini.

Adapun jawaban Para Tergugat dalam pokok perkara ini sebagai berikut:

1. Bahwa pada dalil gugatan Penggugat sebagaimana dikutip dari:

- **Halaman pertama butir 1 menyatakan bahwa:**

"Bahwa penggugat adalah ahli waris dari LUCAS FRANGER, dimana Lucas Franger adalah seorang yang diberi **hak untuk mengelola dan menguasai sebidang tanah seluas kurang lebih 600 ha untuk ditanami tanaman komoditi perkebunan seperti tanaman kopi, teh dan kopi;**

- **Halaman pertama butir 2 menyatakan bahwa :**

"Bahwa Lucas Franger memperoleh tanah berdasarkan **acte Van Concessie** tanggal 4 **September 1903 dari kesultanan Deli** seluas kurang lebih 600 Ha, yang **disetujui oleh Pemerintah Kekresidenan Sumatera Timur**, tanggal 11 Februari 1904 dengan register no.49/Deli atas nama Lucas Franger"

- **Halaman kedua butir 9 menyatakan bahwa :**

"Bahwa Datuk Mustafa menyadari **masa berlaku Acte Van Concessie adalah selama 75 tahun (1904 s/d 1979)**, oleh karenanya **sekitar tahun 1960 ahli waris Lucas Franger yakni Datuk Mustafa mengembalikan tanah Kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli**, dengan adanya maksud baik tersebut, ternyata OSMAN ALSANI



PERKASA ALAM (Sultan pada Kesultanan Deli masa itu) **kembali menyerahkan Tanah Kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa** yang diketahui oleh Kepala Urung Sukapiring Datuk Ahmad Kamil **tertanggal 27 Mei 1962"**

- **Halaman ketiga butir 15 menyatakan bahwa :**

" Bahwa setelah Datuk Kamal meninggal dunia tanggal 13 maret 2001, segala urusan menyangkut Kebun Dolok Baros (**yang di atasnya ada hak berupa Acte Van Concessie tanggal 4 September 1903**) dan **penyerahan dari Sultan Kerajaan Deli tanggal 27 Mei 1962 dipercayakan** oleh seluruh ahli waris untuk mengurus keberadaan kebun Dolok Baros tersebut **kepada Datuk Syahril,SH (Penggugat)** "

PATUT DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

- Bahwa Acte Van Concessie register no.49/Deli atas nama Lucas Franger yang terbit pada masa Pemerintahan Hindia Belanda **bukan merupakan bukti kepemilikan, melainkan hanya sebuah perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan yang tunduk dengan hukum pemerintah hindia belanda:**
- Bahwa dengan adanya peristiwa kemerdekaan Republik Indonesia pada 17 Agustus 1945 **pemerintahan Hindia Belanda dan keberadaan Kesultanan Deli sebagai penguasa sudah tidak ada lagi** yang ada adalah Pemerintah Republik Indonesia;
- Bahwa dengan terbentuknya Pemerintah Republik Indonesia maka **peraturan atau hukum yang berlaku adalah peraturan perundang-undangan yang resmi dibuat dan dikeluarkan oleh Pemerintah Indonesia;**
- Bahwa menyangkut **pengembalian tanah Kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli oleh Datuk Mustafa pada tahun 1960** karena menyadari masa berlaku Acte Van Concessie adalah selama 75 tahun (1904 s/d 1979), merupakan **perbuatan yang tidak dibenarkan oleh hukum karena dilakukan tanpa izin persetujuan menteri pertanian** sebagaimana diamanatkan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-hak atas tanah-tanah Perkebunan Konsesi yang menyebutkan "**Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan dan akta konsesi yang bersangkutan maka setiap perbuatan yang berwujud pemindahan hak dan setiap serah pakai mengenai tanah-tanah**



konsesi untuk perkebunan dari bangsa belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Pertanian"

- Bahwa tindakan **Datuk Mustafa** yang mengembalikan tanah **Kebun Dolok Baros** kepada **Sultan Deli** tanpa ada persetujuan Menteri Pertanian mengakibatkan perbuatan tersebut batal demi hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Peminjaman Hak-hak atas tanah-tanah Perkebunan Konsesi;
- Bahwa menyangkut **OSMAN ALSANI PERKASA ALAM** (Sultan pada Kesultanan Deli masa itu) **kembali menyerahkan Tanah Kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa** yang diketahui oleh Kepala Urung Sukapiring **Datuk Ahmad Kamil tertanggal 27 Mei 1962** juga merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan oleh hukum karena setelah adanya **Peristiwa Kemerdekaan Republik Indonesia 17 Agustus 1945** Keberadaan Kesultanan Deli sebagai Penguasa sudah hilang sehingga tidak lagi memiliki wewenang memberikan tanah kepada siapapun termasuk kepada **Datuk Mustafa**;
- Bahwa dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Pada Tahun 1960 maka **seluruh pemegang hak-hak tanah barat** yang ada (termasuk **Acte Van Consessie register no.49/Deli** atas nama **Lucas Franger**) harus dikonversi kepada salah satu hak tanah sebagaimana diatur pada pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, namun hal ini tidak dilakukan oleh **Datuk Mustafa** maupun **Sultan Deli**;
- Bahwa pada dalil Gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa tanah kebun berdasarkan **Acte Van Consessie register no.49/Deli** atas nama **Lucas Franger** seluas **600 Ha** maka untuk mengkonversi tanah tersebut harus tunduk kepada Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak-hak Consessie dan Sewa Tanah untuk Perkebunan Besar;
- Bahwa untuk mengkonversi **Acte Van Consessie register no.49/Deli** atas nama **Lucas Franger** menjadi hak guna usaha sebagaimana dimaksud Pasal IV ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria hanya dapat dilakukan sebelum **24 September 1961**; namun sampai batas yang ditentukan **Datuk Mustafa** maupun **Sultan Deli** tidak pernah melakukan Konversi **Acte Van Consessie register no.49/Deli** atas nama **Lucas Franger**;

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



- Bahwa dengan tidak dilakukannya proses Pengkonversian **Acte Van Consessie register no.49/Deli atas nama Lucas Franger** oleh Datuk Mustafa maupun Sultan Deli hingga batas yang ditentukan, maka **Acte Van Consessie register no.49/Deli atas nama Lucas Franger berakhir setelah 5 tahun kemudian yakni pada tahun 1966** sebagaimana diamanatkan oleh Pasal IV ayat (2) Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria;
 - Bahwa dengan **berakhirnya jangka waktu Acte Van Consessie register no.49/Deli atas nama Lucas Franger pada tahun 1966 menurut Undang-undang, maka: tidak ada lagi hubungan hukum PENGUGAT maupun Sultan Deli dengan tanah Acte Van Consessie register no.49/Deli atas nama Lucas Franger;**
 - Bahwa bila dicermati pada dalil gugatan Penggugat Halaman kedua butir 9 menyatakan bahwa "**sekitar tahun 1960 ahli waris Lucas Franser yakni Datuk Mustafa mengembalikan tanah Kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli**" Sementara pada Halaman kedua butir 10, Penggugat menyatakan bahwa ***hanya Elli Franger adalah satu-satunya ahli waris dari Lucas Franger***, sehingga menimbulkan pertanyaan siapa sebenarnya ahli waris sah Lucas Franger?;
 - Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum diatas maka jelas dan terang dan beralasan ***dalil gugatan penggugat yang menyatakan bahwa pengembalian tanah oleh Datuk Mustafa kepada Sultan Deli pada tahun 1960 dan Penyerahan kembali oleh Sultan Deli kepada Datuk Mustafa pada tahun 1962 tidak memiliki dasar hukum atau bertentangan dengan hukum sehingga dalil tersebut patut ditolak atau dikesampingkan*** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
2. Bahwa pada dalil gugatan Penggugat sebagaimana dikutip dari:
- **Halaman kedua butir 4 menyatakan bahwa:**
"Bahwa seiring dengan berjalannya waktu sambil menunggu hasil dari perkebunan, Lucas Franger (Kakek Penggugat) juga membangun bangunan diatas tanah tersebut berupa bangunan rumah, kolam renang, perkantoran, gudang, kandang kuda dan kandang lembu dan berbagai **tanaman** hias lainnya;"
 - **Halaman kedua butir 5 menyatakan bahwa :**
"Bahwa selain tanah dan bangunan dimaksud, didalam rumah, kantor, gudang, dll ada juga meninggalkan barang-barang (mobilier) dan inventaris kantor lainnya"



- **Halaman kedua butir 7 menyatakan bahwa :**

"bernama Elli (Encik Marliah) bersama-sama dengan suaminya bernama Datuk Mustafa serta menerima pertanggungjawaban atas barang-barang inventaris yang masih ada dalam bentuk Surat Timbang Terima barang-barang yang dibuat oleh S. Tarigan yang diketahui oleh Wedana Deli Hulu tertanggal 11 September 1950.;

- **Halaman ketiga butir 16 menyatakan bahwa :**

"Bahwa pada tahun 2010, ahli waris Lucas Franger bernama Datuk Syahrial , SH (Penggugat) melihat kondisi perkebunan (Dolok Baros) sudah berubah, dimana bangunan-bangunan berupa rumah, kantor, gudang, kolam renang, dan kandang kuda/lembu sudah berubah dan diatas tanah sekitar 20.000 m2 (dua) hektar tersebut sudah berdiri Biara Katolik dikenal dengan Biara Santa Klara"

- **Halaman ketiga butir 17 menyatakan bahwa :**

"Bahwa Penggugat merasa heran apa yang menjadi alasan/dasar Biara Santa Klara menguasai tanah seluas 2 (dua) ha dari tanah seluas kurang lebih 600 ha berdasarkan Acte Van Consessie tersebut, dimana pihak Biara Santa Klara memakai/menggunakan seluruh bangunan berupa Rumah, Kantor, Gudang, Kolam Renang dan kandang kuda/kandang lembu serta menghilangkan peralatan (mobilier) yang ada yang pernah dimiliki oleh Lucas Franger"

PATUT DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan tegas bentuk bangunan, dimana letak bangunan dan berapa ukuran tanah yang digunakan sebagai tempat berdirinya bangunan yang dimaksud dalam perkara a quo;
- Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya juga tidak menyebutkan secara jelas dan tegas barang-barang (Mobilier) dan inventaris apa saja yang dimaksud dalam perkara a quo;
- Bahwa TERGUGAT II pada saat memperoleh tanah yang dikenal sebagai tanah Biara Santa Klara merupakan lahan pertanian yang dibeli dari masyarakat, dimana bangunan rumah, perkantoran, gudang, kandang kuda dan kandang lembu serta barang-barang peralatan (mobilier) dan inventaris yang dimaksud oleh Penggugat tidak pernah ada dilihat oleh Para TERGUGAT;



- Bahwa bangunan yang ada saat ini, yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat merupakan bangunan yang dibangun sendiri oleh Para Tergugat diatas lahan tanah yang kosong;
 - Bahwa Para TERGUGAT juga heran **apa dasar PENGGUGAT menyatakan bahwa Pihak Biara Santa Klara memakai/menggunakan seluruh bangunan berupa Rumah, Kantor, Gudang, dan kandang kuda/kandang lembu serta menghilangkan peralatan (mobilier) yang ada yang pernah dimiliki oleh Lucas Franger karena bangunan yang saat ini ditempati oleh TERGUGAT I dibangun oleh Para TERGUGAT, dan Para Tergugat juga tidak mengerti peralatan (mobilier) apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT;**
 - Bahwa berdasarkan uraian diatas maka **beralasan Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dan mengesampingkan Dalil Penggugat** yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I memakai/menggunakan Bangunan Milik Lucas Franger dan menghilangkan peralatan (mobilier) dan inventaris Lucas Franger.
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan **tegas membantah dalil posita gugatan Penggugat Halaman 5 nomor 24 dan Petitum halaman 6 no 2 yang pada pokoknya perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II merupakan Perbuatan melawan hukum (onrecht matiga daad)** karena tidak menghargai kepemilikan di Desa Sikeben yang dilindungi Akte Van Consessie dan penyerahan dari Sultan Kerajaan deli tanggal 27 Mei 1962 dimana Penggugat adalah pemiliknya dalam Perkara a quo, dengan argumentasi sebagai berikut:
- Bahwa benar KEUSKUPAN AGUNG MEDAN/TERGUGAT II memiliki tanah seluas kurang lebih ± 3,2 Ha di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kab. Deliserdang dan diatasnya sudah berdiri bangunan yang dimana saat ini dikuasai oleh Suster Santa Klara/ TERGUGAT I i.c atau yang lebih dikenal dengan Biara Klaris Sikeben;
 - **Bahwa TERGUGAT II memiliki tanah yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I diperoleh dari proses yang benar dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan dan prinsip-prinsip kepatutan yang ada;**
 - Bahwa adapun tanah seluas ±3,2 Ha tersebut, TERGUGAT II peroleh dari masyarakat dengan uraian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 11 April 1981, Keuskupan Agung Medan/TERGUGAT II yang diwakili oleh Rampah Sitepu dan P. Atonio Murru membeli dengan ganti rugi sebidang tanah seluas \pm 10.000 M² (sepulu ribu meter persegi) atau \pm 1 (satu) Ha dari Sampang Sinuhaji yang terletak di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli serdang dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan Tanah Tintang Tarigan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Ponten Tarigan
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Podo
- Sebelah Barat berbatasan dengan Pasar Kuda

Sebagaimana dimaksud pada **Surat '-Penyerahan/Surat Ganti Rugi** Atas sebidang tanah antara Sampang Sinuhaji dengan Rampah Sitepu dan P Antonio Murru yang mewakili Keuskupan Agung Medan, yang disaksikan oleh Nungkun Baros, Guna Baros, diketahui oleh Kepala Kampung Sikeben dan **diregister oleh Camat Sibolangit dengan No.reg,38/3/1981;**

- Bahwa adapun alas hak dari Sampang Sinuhaji saat menyerahkan Tanah tersebut diatas adalah sebagai pemakai tanah perkebunan yang dikeluarkan oleh Assiten Wedana Kecamatan Sibolangit pada tahun 1954;
- Bahwa pada 8 Maret 1996, Keuskupan Agung Medan diwakili Sr. Ruth membeli tanah dengan seluas \pm 4.694 M² (empat ribu enamratus sembilanpuluh empat meter persegi) yang terletak di , Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dari Jenda Br Karo dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Biara Katolik
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak
 - Sebelah Timur berbatasan dengan komplek Biara Katolik
 - Sebelah Barat berbatasan dengan pasar kuda

Sebagaimana dimaksud dengan **Akta Jual Beli No. 592.2/13/III/1996 yang dibuat oleh Drs Jupiter K.Purba sebagai Camat Kecamatan Sibolangit yang bertindak sebagai Peiabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deliserdang.**

- Bahwa adapun alas hak Jenda br Karo menjual tanah yang dimaksud diatas adalah Sertifikat Hak Milik No. 25 yang diterbitkan pada tahun 1986;

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



- Bahwa Tanggal 25 Maret 1992, Keuskupan Agung Medan yang diwakili oleh P. Corrado Casadei membeli sebidang tanah dengan ganti rugi seluas ± 1.324 M2 (seribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) dari Podo yang terletak di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P. Corrado Casadei,
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Podo,
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Podo,
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah P Corrado Casadei.

Sebagaimana dimaksud pada **Surat Ganti Rugi tanah tertanggal 25 Maret 1992 yang diketahui oleh Kepala Desa Sikeben dan saksi-saksi;**

- Bahwa pada tanggal 27 Juli 1994, Keuskupan Agung Medan diwakili oleh P. Corrado Casadei membeli sebidang tanah dengan ganti rugi seluas ± 1.240 M2 (Seribu dua ratus empat puluh meter persegi) dari Podo yang terletak di di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P. Corrado Casadei,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Padani Baros,
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Podo,
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah P. Corrado Casadei,

Sebagaimana dimaksud pada **Surat Ganti Rugi tanah tertanggal 27 Juli 1994 yang diketahui oleh Kepala Desa Sikeben dan saksi-saksi;**

- Bahwa pada tanggal 7 September 2007, Keuskupan Agung Medan diwakili oleh Sr. Ruth Neuheus membeli sebidang tanah dengan ganti rugi seluas ± 9.968 M2 (sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di, Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dari Podo Nur dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Sdr. Ngadap Bangun... 50 M,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Sdr Padani Baros... 62 M
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr, Kopon Trg/Tuah Br
 - Sinuhaji/Rangkut br Tarigan 178 M



- o Sebelah Berbatasan dengan Sdr. Suster Ruth Neuheus.... 178 M

Sebagaimana dimaksud dengan **Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi No. 592.2/50/2007 tertanggal 10 September 2007 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Sibolangit:**

Sibolangit:

- Bahwa pada Tanggal 7 Mei 1996, Keuskupan Agung Medan/TERGUGAT II yang diwakili Suster Ruth membeli sebidang tanah seluas ± 1.067 M2 (seribu enampuluh tujuh meter persegi) dari Johansen Sinuhaji yang terletak di, Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Jalan ke Biara Santa Klara
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Jenda br Sinuhaji
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Dr Abetnego
 - o Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Johansen SinuhajiSebagaimana dimaksud pada **Akta Jual Beli Nomor : 271/06/SBL/1996 yang diterbitkan oleh Haji Darman, Sariana Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kabupaten Deli Serdang.**
- Bahwa adapun **alas hak Johansen Sinuhaji** menjual tanah yang dimaksud diatas kepada Keuskupan Agung Medan/ adalah adalah **Sertifikat Hak Milik No. 46 yang diterbitkan pada tahun 1996;**
- Bahwa Pada tanggal 22 Juni 2002, Keuskupan Agung Medan/TERGUGAT II yang diwakili oleh Sr. Ruth membeli dengan ganti rugi sebidang tanah seluas ± 450 M2 (empat ratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dari Drs Yohansen Sinuhaji dengan batas-batas: *
 - o Sebelah utara berbatasan dengan tanah j alan ke biara Santa Klara 15 M,
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Aim. Pitrukum Sinuhaji 15 M
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah keuskupan Agung Medan 30 M
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanag Drs.Yohansen Sinuhaji 30 M



Sebagaimana dimaksud pada surat penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi Nomor :592.2/30/2002 tanggal; 26 Juni 2002 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Sibolangit;

- Bahwa pada tanggal 22 November 2001, Biara Klaris yang diwakili oleh Pastor Gorrodo Casadei melakukan tukar guling tanah dengan Dr. Bambang Hardjono, dimana Pastor Gorrodo Casadei mendapatkan tanah seluas \pm 3.280 M2 (tiga ribu delapan puluh meter persegi) dari Dr. Bambang Hardjono, dengan batas-batas :
 - o Sebelah utara berbatas dengan Jalan kebiara Claris,
 - o Sebelah selatan berbatas dengan Tanah Jenda br Sinuhaji,
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ke Biara Claris,
 - o Sebelah barat berbatas dengan Suster Ruth Neuhaus

Sebagaimana disebutkan pada Surat Penyerahan/Tukar Guling Tanah tertanggal 22 November 2001 yang disaksikan oleh Kepala Desa Sikeben dan saksi-saksi;

- Bahwa Keuskupan Agung Medan/Tergugat II membeli semua tanah yang dimaksud diatas merupakan lahan pertanian yang sudah ditanami dengan berbagai jenis tanaman; Bahwa Keuskupan Agung Medan/Tergugat II dalam membeli keseluruhan tanah yang dimaksud diatas dilakukan dengan cara yang tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, azas kepatutan, dilakukan dengan terang dan tunai sehingga **Tergugat II harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;**
 - Bahwa berdasarkan uraian dan argumentasi hukum diatas maka **dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa " Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum" adalah tidak berdasar dan mengada-ngada** sehingga beralasanlah Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak dan mengesampingkan dalil Penggugat tersebut dalam perkara ini;
4. Para Tergugat dengan tegas membantah dalil Penggugat pada halaman keempat butir 25 yang menyatakan "*Bahwa untuk mencegah Gugatan Penggugat tidak menjadi hampa, mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk meletakkan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) atas tanah seluas 2 (dua) hektare tempat Biara Santa Klara berdiri*" dan halaman keempat butir 26 yang menyatakan bahwa "*Bahwa oleh gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti autentik maka sangat*



beralasan menurut hukum apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta meskipun adanya perlawanan, banding, maupun kasasi (niet voerbaar bij voorraad).; dengan argumentasi sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat pada dalil gugatannya tidak mendalilkan secara tegas dan jelas apa yang menjadi alas hak Penggugat dan dimana letak, ukuran serta batas-batas dari objek perkara yang dimaksud, sehingga apa yang menjadi objek sita jaminan masih perlu diuji dalam persidangan;
- Bahwa Penggugat pada dalil gugatannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sudah didukung oleh bukti-bukti autentik, namun tidak menyebutkan apa saja bukti-bukti autentik yang dimaksud;
- Bahwa dari semua dalil gugatan Penggugat yang menyangkut dengan bukti-bukti autentik tidak ada satupun yang sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi "*Akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dibuat*" Bahwa yang mampu menunjukkan bukti-bukti autentik adalah Para Tergugat yakni alas hak kepemilikan dari tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Para Tergugat; Bahwa Para Tergugat memiliki dan menguasai tanah yang Para Tergugat sebutkan pada dalil jawaban pokok perkara diperoleh dengan cara yang benar dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan dan asas kepatutan sehingga harus dilindungi sebagai pembeli beritikad baik;
- Berdasarkan uraian dan argumentasi hukum diatas maka beralasanlah Para Tergugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk **menolak dan mengesampingkan dalil Penggugat** yang pada pokoknya "*meletakkan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) atas tanah seluas 2 (dua) hektare tempat Biara Santa Klara berdiri dan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta meskipun adanya perlawanan, banding, maupun kasasi (niet voerbaar bij voorraad).*

Berdasarkan keseluruhan uraian dan argumentasi hukum diatas, maka Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan membuat putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau sekurang-kurangnya Tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak sah dan tidak berharga ;
3. Menyatakan *Acte Van Consessie* tanggal 4 September 1903 dari Kesultanan Deli seluas 600 Ha yang disetujui oleh Pemerintahan Kekresidenan Sumatera Timur , tanggal 11 Februari 1906 dengan register no.49/Deli atas nama Lucas Franger tidak sah dan tidak berharga
4. Menyatakan Penyerahan *Tanah Kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa* oleh Sultan Deli yang diketahui Kepala Urung Sukapiring Datuk Ahmad Kamil pada tanggal 27 Mei 1962 batal demi hukum
5. Menyatakan sah dan berharga surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat II sebagai alas hak dalam menguasai dan memiliki tanah seluas ± 3,2 Ha yang terdiri atas:
 - a. Surat Penyerahan/Surat Ganti Rugi tertanggal 11 April 1981 yang Diregister Camat Kecamatan Sibolangit No. Reg 38/3/1981 tertanggal 14 April 1981 Atas sebidang tanah seluas ± 10.000 M2 (sepulu ribu meter persegi), yang terletak di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deliserdang dengan batas-batas:
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Tanah Tintang Tarigan
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Ponten Tarigan
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Podo
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Pasar Kuda antara Sampang Sinuhaji dengan Rampah Sitepu dan P Antonio Murru yang mewakili Keuskupan Agung Medan;
 - b. Akta Jual Beli No. 592.2/13/III/1996 tertanggal 8 Maret 1996 atas sebidang tanah dengan alas hak sertifikat hak milik No. 25 tahun 1986 seluas ± 4.694 M2 (empat ribu enamratus sembilanpuluh empat meter persegi) yang terletak di , Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas:
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Biara Katolik
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan kompleks Biara Katolik
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan pasar kuda

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Antara Sr Ruth dan Jenda Br Karo;

c. Surat Ganti Rugi tanah tertanggal 25 Maret 1992 atas sebidang tanah dengan ganti rugi seluas ± 1.324 M2 (seribu tigaratus duapuluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deliserdang dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P. Corrado Casadei,
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Podo,
- o Sebelah timur berbatasan dengan tanah Podo,
- o Sebelah barat berbatasan dengan tanah P Corrado Casadei.

Antara P. Corrado Casadei dan Podo

d. Surat Ganti Rugi tanah tertanggal 27 Juli 1994 atas sebidang tanah dengan ganti rugi seluas ± 1.240 M2 (Seribu duaratus empatpuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deliserdang dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P. Corrado Casadei,
- o Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Padani Baros,
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Podo,
- o Sebelah barat berbatasan dengan tanah P. Corrado Casadei, Antara P. Corrado Casadei dengan Podo

e. Surat Penyerahan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi No. 592.2/50/2007 tertanggal 10 September 2007 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Sibolangit atas sebidang tanah seluas ± 9.968 M2 (sembilan ribu sembilan ratus enapuluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dari Podo Nur dengan batas-batas:

- o Sebelah utara berbatasan dengan Sdr. Ngadap Bangun... 50 M,
- o Sebelah selatan berbatasan dengan Sdr Padani Baros... 62 M
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr, Kopon Trg/Tuah Br Sinuhaji/Rangkut br Tarigan 178 M
- o Sebelah Berbatasan dengan Sdr. Suster Ruth Neuheus.... 178 M Antara SR. Ruth dengan Podo Nur

f. Akta Jual Beli Nomor : 271/06/SBL/1996 Tanggal 7 Mei 1996 atas sebidang tanah sertifikat hak milik No. 46 tahun 1996 seluas ± 1.067 M2 (seribu enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di, Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas :

- o Sebelah utara berbatasan" dengan Jalan ke Biara Santa Klara
- o Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Jenda br Sinuhaji
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Dr Abetnego

Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



- o Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Johansen Sinuhaji

Antara Suster Ruth dengan Johansen Sinuhaji;

- g. Surat penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi Nomor :592.2/30/2002 tanggal 26 Juni 2002 atas sebidang tanah seluas ± 450 M2 (empat ratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas:

- o Sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan ke biara Santa Klara 15 M,
- o Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Aim. Pitrukum Sinuhaji 15 M ;
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah keuskupan Agung Medan 30 M
- o Sebelah barat berbatasan dengan tanah Drs. Yohansen Sinuhaji....30 M

Antara Sr Ruth dengan Drs Yohansen Sinuhaji;

- h. Surat Penyerahan/Tukar Guling Tanah tertanggal 22 November 2001 atas sebidang tanah tanah seluas ± 3.280 M2 (tiga ribu duaratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di di Desa Sikeben, Kec. Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas:

- o Sebelah utara berbatas dengan Jalan kebiara Claris,
- o Sebelah selatan berbatas dengan Tanah Jenda br Sinuhaji,
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ke Biara Claris,
- o Sebelah barat berbatas dengan Suster Ruth Neuhaus

Antara Pastor Gorrado Casadei dan Dr. Bambang Hardjono

- 6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang muncul dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp tanggal 19 April 2017 amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.841.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 28/2017 tertanggal 25 April 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp tanggal 19 April 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Terbanding semula Para Tergugat melalui staff di Keuskupan Agung Medan pada tanggal 16 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori bandingnya pada tanggal 12 Juni 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 12 Juni 2017 serta memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Mei 2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui staff harta benda pada tanggal 11 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat telah menyerahkan kontra memori bandingnya telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 30 Mei 2018 serta kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 16 Juli 2018;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp tanggal 19 April 2017 yang disampaikan melalui Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Mei 2018 dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 16 Mei 2018, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 12 Juni 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada halaman 48 alinea kedua antara lain menyatakan :

“ ... oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan secara tegas bahwa Acte Van Consessie tersebut telah habis masa berlakunya ...dst. ”

Pertimbangan Hukum tersebut sangat KELIRU karena posita gugatan Penggugat tidak pernah menyatakan demikian. Yang benar adalah posita 9 yang menyatakan :

“ Bahwa, Datuk Mustafa menyadari masa berlaku Acte Van Consessie adalah selama 75 tahun (1904 s/d 1979), oleh karenanya sekitar tahun 1960 Ahli Waris Lucas Franger, yaitu : Datuk Mustafa mengembalikan tanah/kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli, dengan adanya maksud baik tersebut ternyata Osman Al Sani Perkasa Alam (Sultan pada Kesultanan Deli pada masa itu) kembali menyerahkan tanah Kebun Dolok Baros kepada Datuk Mustafa yang diketahui oleh Kepala Urung Sukapiring Datuk Ahmad Kamil tertanggal 27 Mei 1962. “

Berarti, Ahli Waris Lucas Franger menyerahkan tanah/kebun Dolok Baros kepada Sultan Deli SEBELUM HABIS MASA BERLAKUNYA KONTRAK YANG TERCANTUM DALAM BUKTI P-1 : ACTE VAN CONSESSIE, yang dibuat oleh Sultan Deli tanggal 4 September 1903 yang disahkan Keresidenan Sumatera Timur No. 49 tanggal 11 Februari 1904.

Dengan demikian jelas Pertimbangan Hukum tersebut adalah pertimbangan yang keliru atau tidak benar.

2. Bahwa, Acte Van Consessie adalah merupakan perjanjian sewa, oleh sebab itu Perjanjian Sewa Menyewa bertujuan untuk memberikan **hak pemakaian** sedangkan benda yang disewakan adalah merupakan **hak kebendaan**.

Dalam perkara a quo Acte Van Consessie atau perjanjian sewa adalah merupakan pemberian hak untuk pemakaian sedangkan yang disewakan adalah berupa benda yang tidak bergerak atau tanah, sehingga tanah tersebut disebut dengan **Hak Kebendaan**. Oleh sebab itu, di dalam Hukum Benda (Zaak) ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang berupa :

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



- a. Benda yang dapat diganti (contoh : uang) dan yang tidak dapat diganti (contoh : seekor kuda).
- b. Benda yang dapat diperdagangkan (tiap barang dapat diperjual belikan) dan yang tidak dapat diperdagangkan atau di luar perdagangan (contoh : jalan-jalan dan lapangan umum).
- c. Benda yang dapat dibagi (contoh : beras) dan yang tidak dapat dibagi (contoh : seekor kuda).
- d. Benda yang bergerak (contoh : perabot) dan yang tak bergerak (contoh : tanah).

(Pokok-Pokok Hukum Perdata Prof. Subekti, SH, Cetakan XVII, Penerbit : PT. Intermasa halaman 60).

Dengan demikian secara hukum Lucas Franger mendapat hak pemakaian atas hak kebendaan yang dimiliki oleh Sultan Deli yang tertuang di dalam Acte Van Consessie tanggal 4 September 1903 dari Kesultanan Deli yang disetujui oleh Pemerintahan Keresidenan Sumatera Timur tanggal 11 Februari 1904 dengan Register No. 49/Deli atas nama Lucas Franger.

3. Bahwa, dalam perkara a quo, secara hukum Sultan Deli adalah pemilik hak atas tanah yang disewakan kepada Lucas Franger yang tercantum di dalam Acte Van Consessie, yang dibuat oleh Sultan Deli tanggal 4 September 1903 yang disahkan Keresidenan Sumatera Timur No. 49 tanggal 11 Februari 1904 (1904 s/d 1979).

Oleh karena **sebelum** habis masa kontrak Ahli Waris Lucas Franger **mengembalikan** tanah yang disewa (kontrak) kepada Sultan Deli, sehingga menurut pandangan Sultan Deli pengembalian tanah tersebut adalah merupakan **iktikad baik** dari Ahli Waris Lucas Franger, maka berdasarkan Bukti P-10 : Surat Keterangan Penyerahan Kebun Dolok Baros dari Sultan Deli Osman Al Sani Perkasa Alam kepada Elli Franger melalui Datuk Mustafa selaku Kuasa Elli Franger yang diketahui oleh Datuk Ahmad Kamil selaku Kepala Urung Sukapiring tanggal 27 Mei 1962.

Dengan demikian secara hukum tanah milik Sultan Deli tersebut telah diserahkan kepada Ahli Waris Lucas Franger, yaitu : Elli Franger melalui Datuk Mustafa selaku Kuasa.

4. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 48 alinea kedua antara lain menyatakan :

" ... oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan secara tegas bahwa Acte Van Consessie tersebut telah habis masa berlakunya,

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



*maka Majelis Hakim berpendapat Bukti Surat P-1 **TIDAK MEMILIKI NILAI PEMBUKTIAN** untuk mendukung dalil gugatan Penggugat sehingga harus dikesampingkan.*”

Pertimbangan Hukum tersebut diatas adalah **keliru**, karena Pembanding secara hukum telah dapat membuktikan dalil / posita gugatan Penggugat / Pembanding berdasarkan Bukti P-1 Jo. Bukti P-10 tersebut, sehingga Bukti-Bukti tersebut **tidak** dapat dikesampingkan.

Dengan demikian jelas secara hukum Bukti P-1 Jo. Bukti P-10 adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Sultan Deli yang telah diserahkan kepada Ahli Waris Lucas Franger, yaitu : Elli Franger melalui Kuasanya Datuk Mustafa.

5. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 48 alinea kelima antara lain menyatakan :

“ ... Bahwa, karena anaknya (Cucu Lucas Franger dari anak laki-laki) bernama Datuk Kamal yang karena tugasnya selalu berpindah-pindah, ianya tidak memiliki waktu untuk mengurus perkebunan kakeknya (kebun Dolok Baros), demikian juga Saudara-Saudara Datuk Kamal yang lain, sehingga kebun tersebut menjadi terlantar (tidak terurus). “

Pertimbangan Hukum tersebut diatas adalah **keliru**, karena Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melakukan interpretasi yang salah.

Yang dimaksud dalil / posita angka 12 gugatan Penggugat / Pembanding, seperti Pertimbangan Hukum yang dikutip oleh Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 48 alinea kelima tersebut diatas adalah maksudnya Datuk Kamal tidak dapat mengurus tanah tersebut, sehingga dibuatlah perjanjian dengan Tan Theam Aan (Pengurus N.V. United Commodities Corporation) atas hasil karet (Rubber) dari Kebun Dolok Baros tersebut tertanggal 26 September 1950, hal tersebut tertuang di dalam dalil / posita angka 8 gugatan Penggugat / Pembanding.

Dengan demikian jelas bahwa Ahli Waris Lucas Franger karena tugasnya selalu berpindah-pindah, maka dibuatlah perjanjian kerja sama hubungan dagang dengan Tan Theam Aan (Pengurus N.V. United Commodities Corporation) tertanggal 26 September 1950, sehingga untuk kelanjutan mengurus keberadaan kebun Dolok Baros adalah Tan Theam Aan (Pengurus N.V. United Commodities Corporation) untuk menghindari agar Kebun Dolok Baros tersebut **tidak** menjadi terlantar, karena diurus oleh Tan Theam Aan tersebut.



6. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 49 alinea ketiga antara lain menyatakan :

“ Menimbang bahwa, Pasal 2 PP No. 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendencygunaan Tanah Terlantar ...dst”

Oleh karena tanah objek sengketa **TIDAK TERLANTAR** karena telah dikerjai dan diusahai oleh Tan Theam Aan (Pengurus N.V. United Commodities Corporation) sebagaimana Surat Perjanjian Kerja Sama Hubungan Dagang dengan Tan Theam Aan (Pengurus N.V. United Commodities Corporation) yang dibuat pada tanggal 26 September 1950.

Namun, sebahagian dari tanah tersebut telah digarap oleh masyarakat sedangkan objek sengketa di dalam perkara a quo dikuasai dan diusahai oleh Para Terbanding.

Dengan demikian, jelas bahwa secara hukum tanah Kebun Dolok Baros yang dikuasai tanpa hak oleh Para Terbanding adalah sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum kepunyaan Pembanding atau Ahli Waris Lucas Franger.

7. Bahwa, Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada halaman 49 alinea kelima antara lain

“ Menimbang bahwa, dalam Hukum Adat tidak mengenal lembaga acquisitive verjaring, yaitu memperoleh hak milik karena lampaunya waktu. “

Berarti, Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Pertimbangan Hukumnya tersebut mengakui bahwa dalam Hukum Adat tidak mengenal lampau waktu (verjaring). Oleh karena tidak mengenal lampau waktu, maka secara hukum tanah objek sengketa adalah merupakan tanah adat yang tunduk kepada Hukum Adat yang tidak mengenal verjaring, sehingga Pembanding tetap memiliki hak atas tanah objek sengketa tersebut.

8. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 49 alinea kelima berlanjut ke halaman 50 antara lain menyatakan :

“ Lembaga rechtverwerking, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh Pemegang Haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan iktikad baik. “

Pertimbangan Hukum tersebut diatas adalah **keliru**, karena Lembaga Rechtverwerking tersebut diperuntukkan terhadap tanah yang dikuasai oleh Negara, sedangkan objek sengketa adalah tanah yang berasal dari tanah Hukum Adat. Oleh sebab itu, Ahli Waris Lucas Franger mengembalikan tanah



tersebut secara Hukum Adat kepada Pemiliknya, yaitu : kepada Sultan Deli yang pada saat itu adalah Osman Al Sani Perkasa Alam.

Dengan demikian Para Terbanding menguasai, menguasai objek sengketa berdasarkan lembaga *rechtverwerking* yang mana Ahli Waris Lucas Franger dalam waktu yang lama tidak diusahakan tanah objek sengketa adalah **tidak** benar, karena Ahli Waris Lucas Franger memiliki tanah tersebut berdasarkan Hukum Adat, bukan tanah yang dikuasai oleh Negara.

9. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 50 alinea kedua yang mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1956 yang menyebutkan :

“ gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Para Penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai dengan 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya. “

Yurisprudensi tersebut adalah tidak tepat ditujukan kepada perkara a quo karena objek sengketa perkara a quo adalah tanah yang berasal dari Hukum Adat.

Oleh sebab itu, Yurisprudensi yang dikutip sebagai Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dapat dipatahkan oleh Yurisprudensi MA tanggal 13-8-1973 No. 79 K/Sip/1973 yang menyatakan : “ Dalam Hukum Adat dengan lewat waktu saja Hak Milik atas tanah tidak hapus. “

Oleh karena Hak Milik tidak hapus, maka secara hukum setiap saat, kapan saja apabila ada waktu gugatan dapat dilakukan untuk mempertahankan hak atas tanah adat tersebut.

Dengan demikian Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1956 **tidak** dapat dijadikan pedoman di dalam perkara a quo.

10. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 50 alinea keempat yang antara lain menyatakan :

“ Bahwa, Tergugat I dan II telah memiliki tanah objek perkara berdasarkan Ganti Rugi atau Jual Beli ... dst. “

Pertimbangan Hukum tersebut adalah **keliru** karena tanah yang diganti rugi atau jual beli tersebut adalah milik Alm. Lucas Franger dalam hal ini adalah Ahli Waris Lucas Franger (Pembanding). Karena berdasarkan



keterangan Saksi Arzauci Aru yang menerangkan dibawah sumpah antara lain :

- Pada tahun 1991 Saksi dan Datuk Ilham bertemu dengan seorang Pastur dari Swiss di Desa Sikeben tepatnya di objek perkara, dimana Pastur tersebut mengatakan bahwa tanah tersebut milik Lucas Franger.
- Pada tahun 2010 Saksi dan Datuk Syahrial pergi ke Desa Sikeben dan bertemu dengan Suster Maria, yang mana Suster Maria mengatakan bahwa tanah objek perkara milik Lucas Franger dan Suster Maria hanya bertugas mengurus Biara tersebut saja.
- Saksi membenarkan Bukti P-3 : Foto bangunan peninggalan Lucas Franger yang diambil sekitar tahun 1915 tampak dari halaman depan, Bukti P-4 : Foto bangunan peninggalan Lucas Franger tampak dari samping dan foto perabotan dalam rumah Lucas Franger dan Bukti P-5 : Foto mobilier milik Lucas Franger dan Foto bangunan dilihat dari atas serta Foto jalan pintu masuk menuju kompleks rumah milik Lucas Franger.

Kemudian berdasarkan keterangan Saksi Wan Ranjuna Barus menerangkan dibawah sumpah antara lain :

- Bahwa pada tahun 1950 saat itu Saksi berusia \pm 13 tahun, Saksi bersama dengan Datuk Mustafa, Ayah Saksi Wan Umar Barus pergi ke Perkebunan Dolok Barus di Desa Sikeben tepatnya di ke rumah Lucas Franger.
- Pemilik Perkebunan Dolok Barus adalah Ayah Elli Franger, yaitu Lucas Franger dan dasar kepemilikannya adalah Acte Van Consessie.
- Bahwa setahu Saksi Acte Van Consessie yang dimiliki Lucas Franger yaitu Surat Kontrak dari Sultan Deli.
- Bahwa, Saksi pernah mendengar Elli Franger dan suaminya telah mengembalikan tanah perkebunan tersebut kepada Sultan Deli. Namun, belakangan Sultan Deli menyerahkan kembali tanah perkebunan tersebut kepada Elli Franger melalui suaminya Datuk Mustafa dan Saksi pernah membaca suratnya.
- Bahwa setahu Saksi diatas objek perkara sudah terdapat bangunan Biara.
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa Bukti P-3 adalah Foto bangunan rumah Lucas Franger dan luas area rumah Lucas Franger sekitar 2 ha.



Dari keterangan kedua Saksi tersebut diatas sangat **berkaitan sekali** dengan Surat Bukti P-1 : Acte Van Consessie yang dibuat oleh Sultan Deli tanggal 4 September 1903 yang disahkan Keresidenan Sumatera Timur No. 49 tanggal 11 Februari 1904.

Dengan demikian jelas bahwa tanah dan bangunan objek perkara adalah milik / kepunyaan Pembanding sebagaimana menurut Keterangan Saksi-Saksi dan Surat-Surat Bukti yang semula tanah objek perkara adalah kepunyaan / milik Sultan Deli yang dikontrak oleh Lucas Franger berdasarkan

Bukti P-1 : Acte Van Consessie yang dibuat oleh Sultan Deli tanggal 4 September 1903 yang disahkan Keresidenan Sumatera Timur No. 49 tanggal 11 Februari 1904. Kemudian, setelah Lucas Franger meninggal dunia, maka Ahli Waris Lucas Franger mengembalikan tanah konsesi tersebut kepada Sultan Deli.

Selanjutnya, Sultan Deli menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Ahli Waris Lucas Franger berdasarkan Bukti P-10 : Surat Keterangan Tentang Penyerahan Kebun Dolok Baros dari Sultan Deli Osman Al Sani Perkasa Alam kepada Elli Franger melalui Datuk Mustafa selaku Kuasa Elli Franger yang diketahui oleh Datuk Ahmad Kamil selaku Kepala Urung Sukapiring tanggal 27 Mei 1962.

11. Bahwa, oleh karena Pembanding dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 50 alinea keempat tersebut diatas.
12. Bahwa, oleh karena Para Terbanding menerima tanah / bangunan objek perkara dengan proses ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah objek perkara dari orang yang **tidak** berhak, maka ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah objek perkara adalah **CACAT HUKUM DAN TIDAK SAH**.
13. Bahwa, adapun ganti rugi atau jual beli sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada halaman 50 alinea keempat adalah sebagai berikut :
 - Ganti rugi atas sebidang tanah dari Sampang Sinuhaji (Bukti T I,II-1).
 - Jual beli dengan Jenda Br Karo, yang mana sebelumnya tanah yang dibeli dari Jenda Br Karo telah melekat Hak Milik berdasarkan SHM No. 25 Tahun 1986 (Bukti T I,II-2a dan T I,II-2b).
 - Jual beli dengan Johannes Sinuhaji yang mana sebelumnya tanah yang dibeli dari Johannes Sinuhaji telah melekat Hak Milik berdasarkan SHM No. 46 Tahun 1996 (Bukti T I,II-3a, T I,II-3b dan T I,II-3c).



- Ganti rugi atas sebidang tanah dari Podo (Bukti T I,II-4 dan T I,II-5).
- Penyerahan / Tukar Guling Tanah dari Dr. Bambang Hardjono (Bukti T I,II-6).
- Ganti rugi atas sebidang tanah dari Drs. Yohansen Sinuhaji (Bukti T I,II-7).
- Ganti rugi atas sebidang tanah dari Podo Nur (Bukti T I,II-8).

Oleh karena Para Terbanding menerima tanah / bangunan objek perkara dengan proses ganti rugi atau jual beli dari orang yang tidak berhak sebagaimana angka 12 diatas, maka secara hukum ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah objek perkara adalah **CACAT HUKUM DAN TIDAK SAH**.

14. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam Pertimbangan Hukumnya mempertimbangkan Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu :

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu pokok persoalan tertentu.
- Suatu sebab yang tidak terhalang.

Oleh karena Pertimbangan Hukum tersebut mengangkat Pasal 1320 KUH Perdata, maka Pembanding menguraikan satu persatu syarat agar tercapai persetujuan yang sah, yaitu

Ad.1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas sebagai syarat utama untuk suatu perjanjian yang sah, namun dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (**dwang**), kekhilafan (**dwaling**) atau penipuan (**bedrog**).

Dalam ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana Bukti T I,II-1, Bukti T I,II-2a, Bukti T I,II-2b, Bukti T I,II-3a, Bukti T I,II-3b, Bukti T I,II-3c, Bukti T I,II-4, Bukti T I,II-5, Bukti T I,II-6, Bukti T I,II-7, Bukti T I,II-8 yang tercantum pada angka 12 diatas adalah berdasarkan kekhilafan (**dwaling**) dan **penipuan (bedrog)**, karena tanah objek perkara adalah kepunyaan / milik Pembanding sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 10 diatas

Dengan demikian ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana yang diuraikan diatas adalah suatu kekhilafan, yang mana peralihan hak atas objek perkara dilakukan oleh orang yang bukan Pemilik hak tersebut berdasarkan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai



dengan kelicikan-kelicikan, sehingga Para Terbanding terbujuk karenanya untuk melakukan peralihan hak tersebut.

Ad.2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri, namun ada beberapa golongan orang oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum seperti orang di bawah umur dan orang di bawah pengawasan (curatele).

Terjadinya ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah di dalam perkara a quo, menurut Ketentuan Hukum kedua belah pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, namun tanah yang menjadi objek ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah adalah bukan milik orang yang cakap hukum tersebut melainkan milik orang lain, dalam hal ini objek tersebut adalah milik Pemanding.

Ad.3. Suatu pokok persoalan tertentu.

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah haruslah **suatu hal tertentu**. Yang dimaksud suatu hal tertentu adalah tanah yang menjadi objek ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah harus jelas kepemilikannya.

Ternyata, tanah objek perkara a quo yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak dengan Para Terbanding, sehingga objek ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah **tidak jelas** kepemilikannya.

Ad.4. Suatu sebab yang tidak terhalang.

Selanjutnya Undang-Undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu Oorzaak atau Causa, berarti sebab yang diperbolehkan. Ternyata di dalam perjanjian ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah antara orang yang **tidak** mempunyai hak dengan Para Terbanding adalah merupakan suatu sebab yang terhalang atau suatu sebab yang dilarang karena tanah sebagai objek ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah adalah bukan kepunyaan / milik orang yang melakukan peralihan hak tersebut.

15. Bahwa, ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah yang dilakukan Para Terbanding dengan orang yang bukan berhak atas tanah terperkara, maka 4 syarat persetujuan sebagaimana yang dikehendaki Pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas adalah **TIDAK TERPENUHI**.

Oleh karena 4 syarat persetujuan tersebut **tidak** terpenuhi, maka Pemanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada halaman 51 alinea keempat yang pada pokoknya



menyatakan semua syarat dalam ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah objek perkara tersebut telah terpenuhi adalah **TIDAK BENAR**

16. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 52 alinea pertama yang antara lain menyatakan :

“ Tergugat I dan II dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beriktikad baik dimana berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya menyebutkan pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah. “

Pertimbangan Hukum ini adalah keliru karena dasar kepemilikan tanah objek jual beli tersebut adalah **tidak benar dan cacat hukum**, sehingga akibatnya perjanjian baik ganti rugi, jual beli maupun penyerahan hak atas tanah adalah **TIDAK SAH**.

Oleh karena perjanjian baik ganti rugi, jual beli maupun penyerahan hak atas tanah adalah **TIDAK SAH**, maka secara hukum Yurisprudensi MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 **tidak** dapat dijadikan pedoman dalam Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

17. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 52 alinea kedua yang antara lain menyatakan :

“ Majelis Hakim tidak melihat adanya unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan dalam pembuatan surat ganti rugi atau penyerahan hak atas tanah objek perkara tersebut. Oleh karena pembuatan dan penandatanganan surat-surat tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka surat ganti rugi atau penyerahan hak atas tanah objek perkara tersebut mengikat kedua belah pihak sah dan memiliki kekuatan hukum. “

Pertimbangan Hukum ini benar-benar sangat keliru, karena di dalam perjanjian ganti rugi, jual beli atau penyerahan hak atas tanah objek perkara tersebut, Pembanding telah dapat membuktikan telah terjadi penipuan (bedrog) sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 14 dan angka 15 diatas.

18. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 52 alinea ketiga yang menyatakan:

“ Bahwa, selain Surat ganti rugi atau penyerahan hak atas tanah objek perkara, atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dengan

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



Pemilik Tanah sebelumnya juga didasarkan kepada Sertifikat antara lain Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996. “

Pertimbangan Hukum ini adalah pertimbangan hukum yang salah, karena tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996 tidak termasuk dalam objek perkara.

Adapun tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996 tidak termasuk dalam objek perkara karena pada waktu sidang lapangan / Sidang Pemeriksaan Setempat, Para Terbanding **tidak** dapat menunjukkan objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996 tersebut.

Sedangkan Pembanding **hanya** mengajukan gugatan terhadap objek perkara **khusus** penguasaan tanah seluas 2 ha berikut bangunan yang ada di atasnya **tidak** termasuk tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996.

Oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mempertimbangkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996 di dalam perkara a quo, maka pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang **salah** atau **keliru**.

19. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 52 alinea kelima yang antara lain menyatakan :

“ Bahwa, Pasal 32 Ayat (2) UUPA menyebutkan dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktidat baik dan secara nyata menguasai ...dst “

Pertimbangan Hukum ini adalah pertimbangan yang **SALAH** karena Pasal 32 Ayat (2) UUPA (yang dimaksud UUPA adalah Undang-Undang Pokok Agraria) dalam Pasal 32 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat UUPA menyatakan :

“ (1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

(2) pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. “



Jadi, Pasal 32 Ayat (2) UUPA **tidak** sejalan dengan uraian pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut diatas, yang pada pokoknya menyatakan :

“ Suatu bidang tanah telah diterbitkan Sertifikat secara sah dengan iktikad baik, sehingga tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila di dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan. “

Namun, di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (2) menyatakan :

“ Dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasai, maka Pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat itu. ”

Pertimbangan Hukum ini juga sangat **keliru** karena tanah objek perkara **tidak** termasuk tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik No. 46 Tahun 1996 tersebut sebagaimana yang diuraikan dalam angka 18 diatas. Oleh karena Pertimbangan Hukum tersebut mempertimbangkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 dan Sertifikat Hak Milik No. 46, maka ada indikasi bahwa Para Terbanding mempunyai **iktikad tidak baik** dalam menguasai tanah objek perkara karena tanah objek perkara a quo **tidak** termasuk tanah Sertifikat Hak Milik No. 25 Tahun 1989 dan Sertifikat Hak Milk No. 26 Tahun 1996 tersebut, sehingga **DASAR** pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut adalah **SALAH**, yaitu : salah dalam pengutipan undang-undang dan salah mengenai tanah objek perkara.

20. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 52 alinea kelima lanjutan yang antara lain menyatakan :

“ ... maka Pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor



Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat itu. “

Pasal 32 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997, yang mana pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 **tidak menggunakan sistem publikasi positif** yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, **melainkan menggunakan sistem publikasi negatif** yang **tidak** menjamin kebenaran data yang disajikan.

Oleh karena pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat yang berlaku di Indonesia menganut sistem stelsel negatif, maka alasan Para Terbanding ataupun Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut **harus** dikesampingkan karena kapan saja Penggugat dapat mengajukan keberatan melalui gugatan perdata karena negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat.

21. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 54 alinea keenam berlanjut ke halaman 55 yang antara lain menyatakan :

“ ... Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat perbuatan Tergugat I dan II yang membawa kerugian kepada Penggugat dan telah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat ...dst “

Pertimbangan Hukum ini jelas bertentangan dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang mana Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu.

Dalam Doktrin Hukum bahwa, Perbuatan Melawan Hukum secara luas meliputi :

1. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Si Pelaku.

Suatu perbuatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang. Berarti Para Terbanding melanggar hukum karena melakukan ganti rugi jual beli atau pelepasan hak atas tanah terperkara dengan orang yang bukan memiliki hak atas tanah objek perkara tersebut.

2. Melanggar Hak Subjektif Orang Lain.



Suatu tindakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap hak subjektif seseorang. Hak-hak yang diakui sebagai hak subjektif seseorang adalah :

- a. Hak-hak kebendaan
- b. Hak-hak pribadi

Para Terbanding mengambil Hak Kebendaan milik Pembanding, dalam hal ini adalah tanah yang terletak di Desa Sikeben, Kecamatan Sibolangit, Kabupaten Deli Serdang yang dikenal dengan Kebun Dolok Baros seluas \pm 20.000 M2 dengan ukuran 78 m x 256, 40 m.

3. Melanggar Kaedah Tata Susila.

Suatu tindakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatan atau tindakan tersebut bertentangan dengan kaedah tata susila. Dalam hal ini tindakan Para Terbanding mengambil tanah kepunyaan Pembanding secara dwaling dan bedrog.

4. Bertentangan dengan Asas Kepatutan, Ketelitian dan Sifat Hati-Hati.

Suatu tindakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila tindakan atau perbuatan itu bertentangan dengan kepatutan. Dalam hal ini Para Terbanding melakukan tindakan yang tidak patut mengambil tanah kepunyaan Pembanding.

Oleh karena keempat unsur tersebut diatas telah terpenuhi oleh tindakan Para Terbanding, sehingga tindakan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Berarti, Pembanding berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga cukup alasan semoga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dapat mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat seluruhnya

22. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 45 alinea ketiga menyatakan :

*“ Bahwa, walaupun Majelis Hakim tidak memiliki keahlian dalam menilai tangga tersebut, akan tetapi dengan melihat **kemiringan tangga** pada bangunan gereja pada saat melaksanakan pemeriksaan setempat dengan **membandingkan** kemiringan tangga pada bukti P-3, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tingkat kemiringan tangga tersebut **sangatlah berbeda**, yang mana kemiringan tangga pada bangunan gereja kurang lebih 45^0 (empat puluh lima derajat), sementara kemiringan tangga dalam Bukti P-3 tidak sampai 45^0 (empat puluh lima derajat). “*

Majelis Hakim dalam pertimbangannya secara tegas **mengakui** tidak memiliki keahlian dalam menilai tangga tersebut. Oleh karena Majelis Hakim **tidak** memiliki keahlian dalam menilai, maka Pembanding memberikan

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



rujukan / masukan tentang penilaian terhadap bangunan apakah bangunan rumah maupun bangunan bagian dari rumah seperti tangga rumah menurut ketentuan hukum Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik dan Menteri Keuangan No. 211/KPTS/1974 – No.KEP-1189/MK/IV/8/1974 Tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri Pasal 5 Ayat (1) : “ **PENYUSUTAN** harga rumah negeri sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 Ayat (2) b Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1974 ditetapkan sebagai berikut :

- Untuk bangunan permanen 1 ¼ % per tahun.
- Untuk bangunan semi permanen 3 % per tahun.
- Untuk bangunan darurat 7 % per tahun. “

Sedangkan menurut Pasal 5 Ayat (2) b Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1974 : “ di dalam menetapkan harga penjualan rumah negeri golongan III serta ganti rugi atas tanahnya digunakan pedoman sebagai berikut :

b. Nilai rumah ditetapkan berdasarkan nilai biaya yang digunakan untuk membangun rumah yang bersangkutan dalam keadaan waktu penjualannya **DIKURANGI PENYUSUTAN.** “

Berpedoman kepada Peraturan Perundang-Undangan / Hukum tersebut diatas setiap bangunan memiliki **PENYUSUTAN**, konon pula bangunan tangga gereja atau tangga biara di dalam perkara a quo jelas bahwa penyusutan tersebut ada karena Bukti P-3 yang dijadikan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim adalah merupakan foto bangunan peninggalan Lukas Franger yang diambil sekitar tahun 1915, sedangkan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 17 Maret 2017 yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Berarti, sejak Bukti P-3 diambil tahun 1915 s/d tahun 2017 (17-3-2017) lamanya sudah ± 102 tahun, maka patut dan wajar tangga gereja atau biara tersebut memiliki kemiringan. Walaupun pada kenyataannya terdapat masalah kemiringan tersebut, namun **tidak** merubah kepemilikan atas bangunan induk adalah kepunyaan / milik Lukas Franger.

23. Bahwa, Pembanding **keberatan** terhadap Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam halaman 45 alinea kelima (terakhir) antara lain menyatakan :

“ *Bahwa, terhadap Bukti P-5, terhadap foto jalan dan pintu pagar serta pondok kecil, Majelis Hakim akan mempertimbangkan :*



- Dengan melihat pondok kecil yang terdapat di bukti tersebut, terdapat tiang bendera yang jaraknya tidak jauh dari pondok tersebut ... dst "

Pertimbangan Hukum ini adalah Pertimbangan yang **keliru**, karena adanya terdapat tiang yang jaraknya tidak jauh dari pondok sebenarnya BUKAN TIANG BENDERA melainkan TIANG PEMANCAR, oleh sebab itu letaknya di belakang rumah, sedangkan tiang bendera jelas terlihat di depan rumah.

Dengan demikian jelas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menduga-duga atau hanya berspekulasi dalam Pertimbangan Hukumnya dan bukan berdasarkan Ketentuan Hukum, maka Putusan tersebut belum / kurang cukup dipertimbangkan, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 22-7-1970 No. 638 K/Sip/1969 : " Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoende gemotiverd) harus dibatalkan. " (Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung II halaman 237)

Dengan demikian jelas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 19 April 2017 No. 177/Pdt.G/2016/PN-Lbk, telah **bertentangan** dengan **Hukum**, sehingga cukup alasan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tersebut dibatalkan.

Oleh Karena itu, Pembanding mohon semoga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan mengadili sendiri perkara ini dan memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 19 April 2017 No. 177/Pdt.G/2016/PN-Lbk.

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari Para Terbanding.

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya.
- Menghukum Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

1. Bahwa Kontra memori banding ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi, Jawaban, Duplik, alat-alat bukti dan kesimpulan yang sudah disampaikan dan diajukan oleh Para Terbanding



- d/h Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 177/PDT.G/2016/PN-LBP, oleh karenanya mohon dipertimbangan;
2. Bahwa Para Terbanding d/h Tergugat I dan Tergugat II sangat sependapat dengan Putusan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 177/PDT.G/2016/PN-LBP karena sudah sesuai dengan hukum dan keadilan, untuk itu Para Terbanding mohon agar kiranya Pengadilan Tinggi Medan mempertahankan dan menguatkan putusan tersebut;
 3. Bahwa sudah benar dan tepat apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis hakim yang pada pokoknya menyatakan Acta Van Concessie telah habis masa berlakunya, karena Pemanding d/h Penggugat sendiri mendalilkan pada positanya bahwa masa berlaku Acta Van Concessie selama 75 Tahun (1904-1979) artinya pada tahun 1979 Acta Van Concessie yang dimaksud sudah tidak berlaku lagi sehingga hal yang sangat benar dan tepat hakim menyatakan bahwa *“Penggugat secara tegas bahwa acta van concessie tersebut telah habis masa berlakunya..dst”* . Oleh karenanya sudah sangat tepat dan benar pertimbangan majelis hakim yang memeriksa perkara a quo yang berpendapat bahwa Bukti P-1 dari Pemanding d/h Penggugat tidak memiliki nilai pembuktian sehingga harus dikesampingkan;
 4. Bahwa menyangkut pengembalian tanah Kebun Dolok Barus kepada Sultan Deli oleh Datuk Mustafa pada tahun 1960 karena menyadari masa berlaku Acte Van Concessie adalah selama 75 tahun (1904 s/d 1979), merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan oleh hukum karena dilakukan tanpa izin persetujuan menteri pertanian sebagaimana diamanatkan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Pemandahan Hak-hak atas tanah-tanah Perkebunan Konsesi yang menyebutkan
“Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan dan akta konsesi yang bersangkutan maka setiap perbuatan yang berwujud pemandahan hak dan setiap serah pakai mengenai tanah-tanah konsesi untuk perkebunan dari bangsa belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Pertanian”
 5. Bahwa sudah benar dan tepat apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 48 pada alinea kelima yang menyatakan:



“..Menimbang bahwa selanjutnya dalam posita gugatan penggugat disebutkan bahwa karena anaknya (cucu LUCAS FRANGER dari anak laki-laki) bernama datuk kamal yang karena tugasnya selalu berpindah-pindah ianya tidak memiliki waktu untuk mengurus perkebunan kakeknya (kebon dolok baros) demikian juga saudara-saudara datuk kamal yang lain, sehingga kebon tersebut menjadi terlantar (tidak terurus)..”

Karena pertimbangan tersebut di atas merupakan pengakuan dari Pemanding d/h Penggugat pada dalil gugatannya pada poin ke-12, sehingga majelis hakim tidak sedikitpun melakukan interpretasi yang keliru. Pemanding d/h Penggugat juga tidak dapat membuktikan kebenaran materiil di lapangan pihak Tan Theam Aan (Pengurus N.V United Commoties Corporation) yang mengurus dan mengusasi objek perkara *a quo* sehingga sudah sangat tepat pertimbangan Majelis hakim yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada halaman 48 alinea keenam yang menyatakan:

“Menimbang bahwa terhadap posita gugatan penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat telah mengakui bahwa tanah objek perkara adalah tanah terlantar yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 284 RBg pengakuan adalah salah satu alat bukti dalam hukum acara perdata,”

6. Bahwa sudah sangat benar dan tepat pertimbangan Majelis hakim pada halaman 49 alinea kelima yang berlanjut ke halaman 50 yang menyatakan:

*“..Menimbang, bahwa dalam hukum adat tidak mengenal lembaga **acquisitive verjaring** yaitu memperoleh hak milik karena lampaunya waktu, tetapi yang dikenal adalah **lembaga rechtverwerking** yaitu lampaunya waktu sebagai sebab **kehilangan hak atas tanah**, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan di kuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik”*

Dimana Pemanding d/h Penggugat sendiri sudah mengakui sendiri sudah menelentarkan objek perkara, sehingga sudah sangat benar dan tepat pertimbangan Majelis hakim pada hal 50 alinea kedua yang menyatakan :

“..Menimbang, bahwa Yurisprudensi MARI No.210 K/Sip/1955 tertanggal 10 Januari 1956 menyebutkan “Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para penggugat dengan



mendiamkan soalnya sampai dengan 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya” ;

Sehingga dengan demikian sangat tepat dan benar pertimbangan Majelis hakim pada putusan halaman 50 aline ketiga yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum tersebut diatas, dihubungkan dengan bukti surat P-10 berupa surat keterangan tentang penyerahan Kebon Dolok Baros dari Sultan Deli Osman Al Sani Perkasa Alam kepada ELLI FRANGER melalui DATUK MUSTAFA selaku kuasa Elli Frenger yang diketahui oleh Datuk Ahmad Kamil selaku kepala Urung Suka Piring tanggal 27 Mei 1962 dan posita gugatan penggugat sebagaimana di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tanah objek perkara telah ditelantarkan oleh penggugat dan penggugat juga telah mendiamkan perihal tanah objek perkara sejak tahun 1989, dihubungkan gugatan perkara a quo diajukan oleh penggugat pada tahun 2016, maka penggugat telah mendiamkan perihal tanah objek perkara lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun, maka penggugat telah kehilangan hak nya atas tanah objek perkara, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa surat p-10 tersebut tidak memiliki nilai pembuktian untuk mendukung dalil gugatan penggugat, sehingga haruslah di kesampingkan ;”

7. Bahwa seandainya adapun Yurisprudensi yang menyatakan “Dalam Hukum Adat dengan lewat waktu saja Hak milik atas tanah tidak hapus” bukan berarti Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo keliru karena Pembanding d/h Penggugat tidak dapat membuktikan /memiliki alas hak milik atas objek perkara a quo;
8. Bahwa sudah benar dan tepat pertimbangan Majelis hakim pada halaman 50 Alinea keempat yang menyatakan :

“ Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memiliki tanah objek perkara berdasarkan ganti rugi dan jual beli...dst”

Karena memang Para Terbanding d/h Tergugat I dan Tergugat II memiliki tanah objek perkara dengan mengganti rugi dan jual beli dari masyarakat sesuai aturan hukum yang ada tanpa ada unsur kehilafan (dwaling) maupun penipuan (bedrog) dilakukan secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana sudah dibuktikan dengan alat bukti surat (Bukti T I,II-1, Bukti T I,II-2a, Bukti T I,II-2b. Bukti T I,II-3a, Bukti T I,II-3b, Bukti T I,II-3c, Bukti T I,II-4, Bukti T I,II-5, Bukti T I,II-6,



Bukti T I,II-7, Bukti T I,II-8) dan keterangan saksi-saksi sehingga sudah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan :

*“..Menimbang bahwa dengan demikian dengan dipenuhinya semua syarat dalam ganti rugi atau penyerahan hak atas tanah objek perkara tersebut sebagaimana yang disebutkan di atas maka Tergugat I dan II dapat dikategorikan sebagai **“pembeli yang beritikad baik”** dimana berdasarkan yurisprudensi MARI No. 251/K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya menyebutkan “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”*

9. Bahwa sudah benar dan tepat pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 52 alinea yang ketiga yang menyatakan :

“Menimbang bahwa selain surat ganti rugi atau penyerahan hak atas tanah objek perkara atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dengan pemilik tanah sebelumnya juga didasarkan kepada sertifikat antara lain Sertifikat Hak Milik Nomor 25 tahun 1986 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 46 tahun 1996”

Karena Para Terbanding d/h Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat di atas untuk membantah dalil posita Pembanding d/h Penggugat yang menyatakan bahwa mereka memiliki tanah di Desa Sikeben seluas ± 600 Ha berdasarkan Acta Van Concessie yang dimana didalamnya disebutkan tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Para Pembanding d/h Tergugat I dan Tergugat I; dan Sertifikat hak milik Nomor 25 Tahun 1986 yang kami ajukan sebagai bukti merupakan bagian dari tanah seluas 2 Ha yang digugat oleh Pembanding d/h Penggugat; sehingga sudah tepat dan benarlah pertimbangan Majelis hakim yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa UUPA menentukan batas waktu untuk mengajukan keberatan sejak diterbitkannya sertifikat tersebut baik kepada kepala kantor pertanahan maupun gugatan pada pengadilan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan dimana jika ketentuan itu dihubungkan dengan bukti-bukti surat berupa sertifikat-sertifikat sebagaimana disebutkan di atas, diketahui sertifikat-sertifikat tersebut terbit pada tahun 1986 dan 1996 dan gugatan didaftarkan penggugat pada tahun 2016 berarti sertifikat-sertifikat tersebut telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana yang ditentukan oleh UUPA dengan perkataan lain sertifikat sebagai dasar Tergugat I dan II



*memperoleh tanah objek perkara telah melewati jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan 20 (dua puluh) tahun maka dengan demikian sertifikat tersebut telah definitive oleh karena telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana yang ditentukan oleh UUPA maka dengan demikian **hilanglah hak penggugat untuk menuntut kembali hak atas tanah objek perkara tersebut;***

*“Menimbang bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat **bukti surat TI, II-1 sampai dengan TI, II-8 yang diajukan oleh Tergugat I dan II memiliki nilai pembuktian sempurna** untuk mendukung sangkalan Tergugat I dan II;*

*Menimbang bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya sebagaimana tersebut diatas oleh karena keseluruhan bukti surat yang diajukan oleh penggugat tidak memiliki nilai pembuktian untuk mendukung dalil gugatan penggugat sementara keseluruhan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II memiliki nilai pembuktian sempurna untuk mendukung sangkalan Tergugat I dan II maka **Majelis Hakim berpendapat tanah objek perkara bukanlah merupakan milik penggugat. Melainkan adalah milik Tergugat I dan II yang diperoleh berdasarkan surat-surat yang sah yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat;***

10. Bahwa sudah sangat benar dan tepat pertimbangan Majelis hakim pada halaman 54 alinea keenam yang menyatakan :

*“Menimbang bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum tersebut diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut diatas maka **Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat perbuatan Tergugat I dan II yang membawa kerugian kepada penggugat dan telah bertentangan dengan hak subjektif penggugat..dst**”*

Karena **Pembanding d/h penggugat tidak dapat membuktikan** bahwa kepemilikan Para Terbanding d/h Tergugat I dan II diperoleh secara tidak sah **melainkan sebaliknya Para Terbanding d/h Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan pihaknya memperoleh tanah dengan cara yang sah** sesuai dengan ketentuan hukum yang ada;

11. Bahwa sudah benar dan tepat pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 45 alinea ketiga dan kelima yang menyatakan :

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



“Menimbang, bahwa walaupun Majelis Hakim tidak memiliki keahlian dalam menilai tangga tersebut akan tetapi dengan melihat kemiringan tangga pada bangunan gereja pada saat melaksanakan pemeriksaan setempat dengan membandingkan kemiringan tangga pada bukti surat P-3, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tingkat kemiringan tangga tersebut sangatlah berbeda, yang mana kemiringan tangga pada bangunan gereja kurang lebih 45 derajat (empat puluh lima derajat) sementara kemiringan tangga dalam bukti surat P-3 tidak sampai 45 derajat;”
“Menimbang bahwa terhadap bukti surat P-5 terhadap foto jalan dan pintu pagar serta pondok kecil Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- *Dengan melihat pondok kecil yang terdapat di bukti tersebut terdapat tiang bendera yang jaraknya tidak jauh dari pondok tersebut dengan adanya tiang bendera Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya pondok tersebut terdapat di bahagian depan rumah, oleh karena pada hakekatnya tiang bendera tidak pernah terdapat dibahagian belakang akan tetapi pada saat melaksanakan pemeriksaan setempat, saksi arzauzi aru menunjukkan pondok pada bahagian belakang objek perkara yang diperlihatkan dalam bukti surat tersebut;*
- *Begitu juga dengan pintu putih yang terdapat di bukti surat tersebut, saksi arzauzi aru menerangkan bahwa pintu tersebut merupakan pintu depan, dengan posisi di bahagian tengah dari foto tersebut, sementara pada saat melaksanakan pemeriksaan setempat saksi arzauzi aru menunjukkan pintu tersebut pada bahagian ujung tanah objek perkara adalah apa yang disebutkan dalam bukti surat tersebut;”*

Karena bila diperhatikan pada foto-foto yang diajukan dan yang diterangkan oleh saksi dengan pemeriksaan setempat sangat jelas terlihat apa yang diterangkan dengan fakta dilapangan berbeda sekali.

Berdasarkan uraian diatas, Maka Para Terbanding mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi c.q Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menolak seluruh keberatan-keberatan dari Pembanding tanpa kecuali, serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/PDT.G/2016/PN LBP

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pembanding untuk biaya perkara

Atau

Mohon putusan seadil-adilnya

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp tanggal 19 April 2017, serta memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat yang ternyata tidak ada hal-hal yang dapat membatalkan putusan Hakim tingkat pertama oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, Pengadilan Tinggi menilai atau menyetujui dan sependapat terhadap pertimbangan-pertimbangan Hukum yang telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta dipersidangan, serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam Putusan dianggap telah tercantum dalam Putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp tanggal 19 April 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat Banding dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat, yang dalam tingkat banding ditentukan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan yang dimuat didalam RBg, KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Negeri Lubuk Pakam Nomor 177/Pdt.G/2016/PN Lbp tanggal 19 April 2017 yang dimohonkan banding;

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 5 Desember 2018 oleh kami : Adi Sutrisno, SH, MH sebagai Hakim Ketua, Binsar Siregar, SH., MHum dan H. Ahmad Ardianda Patria, SH., MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 13 Desember 2018 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta Nelson Gurning, SH., MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Para Terbanding;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Binsar Siregar, SH., MHum

Adi Sutrisno, SH, MH

H. Ahmad Ardianda Patria, SH., MHum

Panitera Pengganti

Nelson Gurning, SH., MH

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 51 dari 51 Putusan Nomor 271/Pdt/2018/PT MDN