



**P U T U S A N**

**No. 231 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **LILIS**, bertempat tinggal di Jalan Veteran No. 42, Lingkungan III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan;
2. **LIAN MOY**, bertempat tinggal di Jalan Veteran No. 42, Lingkungan III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan;

Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat/para Pembanding;

**m e l a w a n :**

**SALIM BIN MOHAMMAD BANAIM**, bertempat tinggal di Jalan Kuda No. 10, Kelurahan Pandau Hulu, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

**d a n :**

1. **SYAFRIL WARMAN, SH. NOTARIS di Medan**, berkantor di Jalan Brigjen Katamso No. 39 D Kota Medan;
2. **KEPALA KELURAHAN BELAWAN I, KECAMATAN MEDAN KOTA BELAWAN, KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jalan Deli No.1;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III dan IV/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 131 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi), terletak di Jl. Veteran No. 42 Lingk. III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan, dengan batas-batas:
  - sebelah Utara berbatas dengan : Parit/Jl. Veteran;
  - sebelah Selatan berbatas dengan : Apang;
  - sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Negara;
  - sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Negara;(untuk selanjutnya disebut : Objek Sengketa);  
berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46, Jo. Surat Ukur No. 4543/1994 tanggal 19 Juli 1994;
2. Bahwa Penggugat melihat di atas tanah hak Penggugat tersebut ada berdiri bangunan rumah semi permanen yang saat ini ditempati menjadi tempat tinggal dan usaha oleh Tergugat-II dan Tergugat-III yang dilakukan tanpa seizin Penggugat;
3. Bahwa menurut data dan informasi yang Penggugat peroleh, bahwa Tergugat-II dan Tergugat-III telah memberikan Ganti Kerugian sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) kepada Tergugat-I selaku pelepas hak atas tanah objek sengketa dan rumah tersebut sesuai bunyi Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 10 tanggal 29 September 2004, Jo. Akte Pembetulan dengan No. 39, tanggal 23 Maret 2010, yang diperbuat di hadapan Syafril Warman, SH., Notaris di Medan (Tergugat-IV), yang kesemuanya dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat selaku Pemegang Hak satu-satunya;
4. Bahwa sebelum tanah objek sengketa dan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut pernah diduduki oleh Pihak Kelurahan Belawan I (Tergugat-V) yang dipergunakan sebagai Kantor Kelurahan, hingga sampai Tergugat-II dan Tergugat-III menempati/menduduki tanah dan rumah tersebut yang kesemuanya dilakukan tanpa hak dan melawan hukum;
5. Bahwa Penggugat selaku Pemegang Hak Guna Bangunan sudah jauh-jauh hari bermaksud menguasai secara fisik tanah objek sengketa yang akan dibangun di atasnya sesuai peruntukannya, akan tetapi ternyata Tergugat-II dan Tergugat-III selaku Pihak yang menduduki objek sengketa menolak begitu saja maksud dan keinginan Penggugat tersebut atau tidak berkenan



menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat tanpa suatu alasan yang jelas dan sah menurut hukum, dan dari sikap Tergugat-II dan Tergugat-III tersebut cukup membuktikan bahwasannya Tergugat -II dan Tergugat-III mempunyai iktikad tidak baik kepada Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan atas kesimpulan fakta-fakta (van feitelijken aard) tersebut di atas, maka menjadi jelas bahwasannya perbuatan Tergugat-II dan Tergugat III yang tidak mau mengosongkan, membongkar dan menyerahkan penguasaan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat serta telah pula menjadikannya sebagai tempat tinggal dan usaha yang dilakukan tanpa seizin Penggugat adalah dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan Hukum (onrecht mati gedaad);
7. Bahwa dalam suatu Negara hukum RI (rechts staat), hak-hak privat setiap Warga Negara (subjektive privat rechts) haruslah mendapat perlindungan dari segala tindakan melawan hukum yang dilakukan pihak lain (incasu Tergugat-II dan Tergugat-III), oleh karenanya Penggugat (justia bellen) selaku pihak yang telah dirugikan hak serta kepentingannya, dengan ini memohon perlindungan dan kepastian hukum dengan jalan satu-satunya mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Medan untuk mendapatkan keadilan yang berkepastian hukum;
8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-II dan Tergugat-III adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, dan pada sisi lain guna melindungi hak-hak serta kepentingan Penggugat atas objek sengketa, maka sangat urgen dan relevan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan: "Segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-III ataupun pihak lain atas tanah objek sengketa tanpa seizin Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum (van rechtswege nietig) atau setidaknya tidak dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya" dan sekaligus memberikan putusan: "Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-III atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk segera membongkar bangunan rumah yang berdiri di atasnya untuk selanjutnya mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga;

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa serangkaian tindakan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-III sebagaimana terurai di atas adalah nyata-nyata telah sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat atas objek sengketa, sebab secara riil jika tanah objek sengketa disewakan pada orang lain, Penggugat akan memperoleh keuntungan riil yang bakal didapat yakni berupa uang sewa, oleh karenanya sebagai konsekuensi hukumnya Tergugat-II dan Tergugat-III harus dihukum membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat secara tanggung-renteng berupa uang sewa tanah objek sengketa serta kerugian moril, ditetapkan saja sebesar Rp 1 (satu) milyar;
10. Bahwa selanjutnya agar Putusan dalam perkara ini nantinya dapat dilaksanakan, maka Penggugat memohon agar Tergugat-II dan Tergugat III secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah)/hari, setiap kali Tergugat-II dan Tergugat-III lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga putusan dalam perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan dengan serta merta (uit voerbaar bij vorraad), walau ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (illusoir) kelak, karena ada kekhawatiran yang didasarkan kepada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat-II dan Tergugat-III akan mengalihkan atau memindahtangankan objek sengketa yang Penggugatlah merupakan Pemegang Hak Guna Bangunan tersebut maupun harta benda Tergugat-II dan Tergugat-III lainnya kepada pihak lain, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan agar segera meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);

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

### **Primair:**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

4



2. Menyatakan bahwa Penggugat Salim Bin Mohammad Banaim adalah Pemegang Hak Guna Bangunan No. 46, Jo. Surat Ukur No. 4543/1994 tanggal 19 Juli 1994 atas sebidang tanah seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu meter persegi), terletak di Jl. Veteran No. 42 Lingk. III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan, dengan batas-batas:
  - sebelah Utara berbatas dengan : Parit/Jl. Veteran;
  - sebelah Selatan berbatas dengan : Apang ;
  - sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Negara ;
  - sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Negara ;
3. Menyatakan perbuatan para Tergugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (onrecht matig daad);
4. Menyatakan oleh karenanya segala perbuatan melawan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-III ataupun pihak lain atas tanah objek sengketa tanpa seizin Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-III atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera rumah yang berdiri di atasnya, untuk selanjutnya mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga;
6. Menghukum Tergugat-II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat berupa uang sewa atas tanah objek sengketa serta kerugian moril, sebesar Rp 1 (satu) milyar;
7. Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-III secara tanggung-renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) 1 hari, setiap kali Tergugat-II dan Tergugat III lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uit voerbaar bij voeraad), walau ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini, sah dan berharga;
10. Menghukum Tergugat-II dan Tergugat-III secara tanggung-renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini:

## Subsidair:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang sebaik-baiknya (ex aequo et bono);

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

1. Tentang gugatan ditandatangani oleh kuasa yang tidak berkapasitas mewakili Penggugat;
  - Bahwa gugatan Penggugat ditandatangani oleh orang yang tidak berkapasitas selaku Advokat sebagaimana yang dimaksudkan di dalam Undang-undang No. 18 Tahun 2003, tentang Advokat, oleh karena Penggugat telah memberi kuasa kepada Desi Riana Harahap, SH. dan Elisabeth Magdalena Aritonang, SH. serta Efendy Barus, SH. selaku Advokat dari Kantor Desi Riana Harahap, SH. & Patners beralamat di Jalan Helvetia Raya No. 32 Medan yang ketiganya berdasarkan kartu pengenal berasal dari Kongres Advokat Indonesia yang dilantik pada tahun 2009;
  - Bahwa sesuai dengan informasi yang kami dapatkan ketiganya tidak pernah disumpah di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat ;
  - Bahwa di dalam Pasal 4 ayat (1) dan (3) UU No. 18 Tahun 2003 menyebutkan sebagai berikut:
    - (1) "Sebelum menjalankan profesinya, Advokat wajib bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh-sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya;
    - (2) Salinan berita acara sumpah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) oleh Panitera Pengadilan Tinggi yang bersangkutan dikirimkan kepada Mahkamah Agung, Menteri, dan Organisasi Advokat;



- Bahwa maksud dari pasal tersebut sudah jelas, sebelum menjalankan profesinya selaku advokat maka harus disumpah terlebih dahulu di hadapan sidang terbuka Pengadilan Tinggi dan berita acara sumpah dibuat oleh Panitera Pengadilan Tinggi untuk dikirimkan pada instansi sebagaimana yang dimaksudkan pada Pasal 4 ayat (3);
- Bahwa oleh karena kuasa hukum Penggugat tidak disumpah di hadapan Pengadilan Tinggi, maka secara yuridis yang bersangkutan tidak dapat menjalankan dan bertindak selaku kuasa hukum sebagai Advokat, karena kuasa hukum yang bersangkutan belum disumpah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 18 tahun 2003;
- Bahwa di samping itu berdasarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. 089/KMA/VI/2010, tanggal 25 Juni 2010 menyatakan Peradi (Perhimpunan Advokat Indonesia) sebagai wadah satu-satunya yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Advokat sehingga dengan demikian kuasa hukum Penggugat tidak berwenang atau tidak mempunyai kapasitas untuk menandatangani gugatan dalam perkara aquo;
- Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat I, II dan III mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Tentang keberatan atas perbaikan gugatan

- Bahwa Tergugat I, II dan III memungkiri dan membantah keras gugatan Penggugat seluruhnya baik posita maupun petitumnya kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I, II dan III di bawah ini;
- Bahwa Tergugat I, II dan III sangat keberatan atas perbaikan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat karena tidak sesuai ketentuan Hukum oleh karena telah melakukan perubahan terhadap pihak Penggugat dan telah melakukan perbaikan gugatan dalam satu hari sebanyak 2 (dua) kali yaitu perbaikan gugatan tertanggal 29 November 2010;
- Bahwa pada gugatan awal pihak Penggugat bernama Ali Muhammad Banaim tanpa menyebutkankan selaku kuasa dari abang kandungunya akan tetapi di dalam perbaikan gugatan telah dirubah pihak Penggugat

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



menjadi bernama Salim Bin Muhammad Banaim sehingga perbaikan gugatan tidak sesuai ketentuan hukum oleh karena yang dibenarkan untuk melakukan perubahan atau perbaikan gugatan adalah perbaikan terhadap pihak Tergugat atau posita dan petitum;

- Bahwa seharusnya bila terjadi perubahan terhadap pihak Penggugat maka gugatan tersebut harus disebut terlebih dahulu dan tidak dibenarkan melakukan perubahan terhadap pihak Penggugat dalam Register perkara yang sama;
- Bahwa di samping itu Penggugat telah melakukan perbaikan gugatan dalam tanggal yang sama akan tetapi isinya antara satu dengan yang lainnya berbeda sehingga sangat membingungkan bagi Tergugat I, II dan III;
- Bahwa pada gugatan awal dan perbaikan gugatan yang diterima oleh Tergugat I, II dan III pada tanggal 3 Desember 2010 pada bagian petitum tidak pernah ada tercantum menyatakan akte pelepasan hak No. 10 tanggal 29 September 2004 dan akte pembetulan No. 39 tanggal 23 Maret 2010 yang diperbuat di hadapan Notaris Safril Warwan, SH. (Tergugat IV) dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum akan tetapi pada perbaikan gugatan yang diterima tanggal 19 Januari 2011 tercantum pada petitum point 5 (lima) "Menyatakan akte pelepasan hak No. 10 tanggal 29 September 2004 dan akte pembetulan No. 39 tanggal 23 Maret 2010 yang diperbuat di hadapan Notaris Safril Warwan (Tergugat IV);
- Bahwa dengan demikian Penggugat telah menambah petitum pada perbaikan gugatan yang kedua yaitu tanggal 29 November 2010, sehingga penambahan gugatan tersebut sangat merugikan Tergugat I, II dan III;
- Bahwa pada perbaikan gugatan tertanggal 29 November 2010 yang diterima Tergugat I, II dan III pada tanggal 3 Desember 2010 pada petitum point 5 (lima) tercantum "Menghukum Tergugat II dan III atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera membongkar bangunan rumah yang berdiri di atasnya, untuk selanjutnya mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun juga akan tetapi dalam perbaikan gugatan tertanggal 29 November 2010 telah dirubah menjadi petitum poin 6 (enam) yang berbunyi sebagai berikut "Menghukum Tergugat II dan tergugat III atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga;

- Bahwa dengan demikian Penggugat bukan melakukan perbaikan atas gugatannya akan tetapi Penggugat telah melakukan pengurangan, penambahan dan perubahan gugatan sehingga tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata;
- Bahwa dengan demikian Tergugat I, II dan III mohon ke hadapan Majelis

Hakim Pengadilan Negeri Medan agar menolak perbaikan gugatan yang diajukan Penggugat;

### 3. Tentang letak objek gugatan tidak jelas

- Bahwa Penggugat di dalam gugatannya dan perbaikan gugatan yang pada intinya menyebutkan sebagai berikut:  
"bahwa Penggugat selaku pemegang hak guna bangunan atas sebidang tanah seluas 131 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Veteran No. 42 Lingkungan III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan dengan batas-batas:
  - sebelah Utara berbatas dengan parit/Jl. Veteran;
  - sebelah Selatan berbatas dengan Apang;
  - sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara;
  - sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara;
- Bahwa Penggugat salah alamat dalam mengajukan gugatan terhadap rumah berikut pertapakannya yang dahulunya dikuasai oleh orang tua Tergugat II dan III sekitar tahun 1950an yang terletak di Jalan Veteran d/h jalan Siak No. 42, Lingkungan III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan bukan terletak di Jalan Veteran No. 42 Lingk III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan sebagaimana yang tercantum di dalam gugatan dan perbaikan gugatan Penggugat, sehingga gugatan Pengugat sangat membing-

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012

#### 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)



ungkan karena di dalam pemerintahan Kota Medan tidak ada Kecamatan Medan Kota Belawan;

- Bahwa di samping itu batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II dan III adalah sebagai berikut :
  - sebelah utara berbatas dengan parit ukuran 31,5 m;
  - sebelah Selatan berbatas dengan gang ukuran 31,5 m;
  - sebelah Barat berbatas dengan Sunlai 4,5 m;
  - sebelah Timur berbatas dengan Hanafiah Rahmat 4,5m;
- Bahwa dengan demikian objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas oleh karena tidak sesuai dengan rumah berikut pertapakannya yang dikuasai oleh Tergugat II dan III yang terletak di Jalan Veteran No. 42 Lingkungan III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan;
- Bahwa apabila benar Penggugat selaku pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46 tanggal 9 Agustus 1994 terhadap rumah berikut pertapakannya yang dikuasai oleh Tergugat II dan III mengapa Penggugat baru melakukan gugatan setelah 16 (enam belas) tahun setelah diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;
- Bahwa di samping itu Penggugat di dalam gugatannya tertanggal 14 Oktober 2010 pada point 2 (dua) menyebutkan Penggugat telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan dan telah memenangkannya akan tetapi tidak dapat dikosongkan dengan alasan telah dikuasai oleh Oknum Kelurahan;
- Bahwa terlihat Penggugat telah melakukan tebak-tebakan dan berkhayal serta mencoba-coba dalam mengajukan gugatan ini, sehingga rumah berikut pertapakannya yang dikuasai oleh Tergugat II dan III menjadi sasarannya. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Medan akan tetapi tidak dapat melakukan eksekusi dan apabila benar Penggugat telah memenangkan perkara di Pengadilan Negeri Medan maka tidak sewajarnya Penggugat mengajukan gugatan akan tetapi cukup mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri Medan untuk melaksanakan eksekusi atas perkara yang telah dimenangkannya tersebut;



-- Bahwa dengan demikian letak tanah yang menjadi objek perkara sebagaimana yang dimaksudkan di dalam Setifikat Hak Guna Bangunan No. 46 tanggal 9 Agustus 1994 jo Surat Ukur No. 4543/1994 tanggal 19 Juli 1994 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan tidak jelas letaknya karena Penggugat tidak mengetahui secara pasti letak fisik dan batas-batas tanah sebenarnya, di samping itu di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46 tidak tercantum nomor rumah padahal nomor rumah yang di tempati oleh Tergugat II dan III sejak tahun 1958 telah bernomor 42, sehingga sudah sewajarnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya;

3. Tentang gugatan tidak sempurna

-- Bahwa di dalam gugatan dan perbaikan gugatannya Penggugat telah menyebutkan Tergugat II dan III menguasai rumah berikut pertapakannya yang diklaim Penggugat sebagai miliknya adalah dikuasai oleh Tergugat II dan III berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan ganti rugi No. 10 tanggal 29 September 2004 yang dibuat di hadapan Tergugat IV;

-- Bahwa Penggugat telah salah menyebutkan Akte yang dibuat di hadapan Tergugat IV yang seharusnya Akte Pengoperan Hak Dengan Ganti Rugi No. 10 tanggal 22 September 2004 bukan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 10 tanggal 29 September 2004 sebagaimana yang tercantum dalam perbaikan gugatan pada halaman 3 (tiga) point 3 (tiga) dan petitum point 5 (lima);

-- Bahwa di dalam Akta Pengoperan Hak Dengan Ganti Rugi No. 10 tanggal 22 September 2004 tersebut diterangkan dasar pelepasan hak yang dilakukan oleh alm. Rohani berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) No. 66/20/K/1974 tanggal 26 Agustus 2004 bertalian dengan Surat Izin Perumahan (SIP) 12/20/K/1979 tanggal 2 Mei 1974 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan;

-- Bahwa alm. Rohani menguasai dan menempati rumah yang terletak di Jalan Veteran No. 42 Lingkungan III, Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan adalah berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) No. 66/20/K/1974 tanggal 26 Agustus 2004 bertalian

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



dengan Surat Izin Perumahan (SIP) 12/20/K/1979 tanggal 2 Mei 1974 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan;

- Bahwa oleh karena dasar pengoperan hak yang telah dilakukan oleh alm Rohani kepada Tergugat II dan III adalah Surat izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan, maka seharusnya Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan harus dijadikan pihak dalam perkara a quo baik selaku Tergugat atau Turut Tergugat oleh karena hingga saat ini Surat izin Perumahan tersebut tidak pernah dibatalkan;
- Bahwa di samping itu Penggugat mendalilkan selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan akan tetapi Penggugat tidak pernah menguasai dan menempati rumah berikut pertapakannya sebagaimana yang tercantum di dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, sehingga sudah sewajarnya Kepala kantor Pertanahan Kota Medan dijadikan pihak dalam perkara a quo agar letak tanah sebagaimana yang tercantum didalam Sertifikat HGB No. 46 tidak salah alamat;
- Bahwa untuk sepenuhnya gugatan Penggugat maka seharusnya Kepala Kantor Urusan Perumahan Kota Medan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dijadikan pihak dalam perkara a quo baik selaku Tergugat maupun selaku Turut Tergugat, sehingga sudah sewajarnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya;

#### 4. Tentang Obscuur Libel

- Bahwa gugatan Penggugat juga kabur tidak jelas atau obscuur libel oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat formal dan substansial serta gugatan tidak disusun secara sistimatis sehingga gugatan menjadi kabur atau obscuur Libel;
- Bahwa Penggugat tidak mencantumkan identitas orang tua Tergugat II dan III dan identitas Tergugat II dan III serta alamat Tergugat II secara benar padahal Penggugat telah mengetahui adanya Akte Pengoperan Hak Dengan Ganti Rugi No. 10 tertanggal 22 September 2004 yang



dibuat di hadapan Tergugat IV yang di dalam akta tersebut jelas tercantum secara jelas identitas para pihak;

- Bahwa demikian juga terhadap nama Notaris Syafil Warwan, SH. yang ditulis dengan Syafril Warwan, SH. sehingga identitas pihak menjadi salah yang mengakibatkan menjadi salah orang, dan Penggugat tidak dapat berdalih salah ketik oleh karena telah melakukan perbaikan gugatan sebanyak 2 (dua) kali dan di dalam pengetikan nama orang tidak dibenarkan salah huruf;
- Bahwa di samping itu antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak sinkron dan tidak saling berhubungan oleh karena di dalam posita Penggugat tidak pernah meminta batal akte Pelepasan Hak No. 10 tertanggal 29 September 2004 dan Akte Pembetulan No. 39 Tanggal 23 Maret 2010 akan tetapi di dalam petitum pada point 5 (lima) pada halaman 5 (lima) Penggugat meminta agar akte Pelepasan Hak No. 10 tertanggal 29 September 2004 dan Akte Pembetulan No. 39 tanggal 23
- Bahwa kekaburan gugatan Penggugat juga terlihat karena di dalam positanya tidak merinci ganti kerugian materil dan moril yang dideritanya akan tetapi di dalam posita pada point 7 (tujuh) halaman 5 (lima) Penggugat meminta kerugian kepada Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp 1 Milyar yang tidak jelas perinciannya;
- Bahwa di dalam gugatan dan perbaikan Penggugat tidak mengungkapkan fakta-fakta hukum yang tiba-tiba menyatakan dirinya selaku pemegang Hak Guna Bangunan tanpa menjelaskan dari siapa dan berdasarkan apa Penggugat mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh karena Hak Guna Bangunan dapat diberikan terhadap tanah yang bukan miliknya;
- Bahwa berdasarkan Pasal 35 (1) UU No. 5 Tahun 1960 menyebutkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
- Bahwa untuk itu Penggugat harus menguraikan fakta-fakta hukum terhadap perolehan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46 tanggal 9 Agustus 1994 yang terdaftar atas nama Penggugat karena Penggugat tidak pernah menguasai dan mengusahai bangunan yang saat ini

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III sejak lahir hingga sekarang ini;

- Bahwa orang tua Tergugat II dan III telah menempati rumah berikut pertapakannya sekitar tahun 1950-an mengapa Penggugat baru melakukan gugatan setelah 16 (enam belas) tahun setelah diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun tidak secara sistimatis dan substansial dan Penggugat tidak dapat menjelaskan fakta-fakta yang sebenarnya berikut batas-batasnya, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1559 K/PDT/1983, menyatakan gugatan yang tidak menyebut batas obyek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa demikian pula halnya terhadap gugatan yang tidak menyebutkan nama Desa dan Kecamatan maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No 1149 K/Sip/1975, menyatakan surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima atau atas alasan obscur libel;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat kabur sehingga sudah sewajarnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 452/Pdt.G./2010/PN.Mdn., tanggal 4 Mei 2011, yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa Tergugat III tidak hadir;  
Dalam Eksepsi:
  - Menyatakan bahwa eksepsi Tergugat I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat (Salim bin Mohammad Banaim) adalah pemilik Hak Guna Bangunan atas tanah berikut rumah seluas 131 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) terletak di Jl. Veteran No. 42,



Kelurahan Medan kota Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belasan, Kota Medan, dengan batas-batas:

- a. sebelah Utara berbatas dengan parit/Jl. Veteran;
  - b. sebelah Selatan berbatas dengan gang kebakaran;
  - c. sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/rumah No. 40;
  - d. sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara/rumah No. 44;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46 dan Surat Ukur No. 4543/1994, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Medan, atas tanah objek sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum;
  4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai tanah objek sengketa, adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (onrecht mati gedaad);
  5. Menyatakan oleh karenanya bahwa segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut ataupun pihak lain atas objek sengketa tanpa seizin Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah objek sengketa untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah berikut rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa dibenani sesuatu hak apapun juga;
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu Rupiah) per hari, sejak 8 (delapan) hari setelah menerima tegoran, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak atau lalai melaksanakan putusan ini ;
  8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
  9. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II masing-masing separuhnya untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp 1.186.00,00 (satu juta seratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan dengan putusan No. 245/PDT/2011/PT.MDN., tanggal 9 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/para Pembanding masing-masing pada tanggal 26 September

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2011, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi masing-masing No. 116/Pdt/Kasasi/2011/PN.Mdn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 17 Oktober 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 20 Oktober 2011, telah diberitahu tentang memori kasasi masing-masing dari Tergugat I dan II, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2011;

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

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

Alasan-Alasan dari Pemohon Kasasi I:

Bersama ini saya lampirkan bukti-bukti surat ke Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta melalui Pengadilan Negeri Medan antara lain:

1. Surat tertanggal 31 Oktober 1964;
2. Surat tertanggal 10 Juli 1976;

Sertifikat HGB adalah Sertifikat Tanah atau Buku Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional yang menjadi hak guna mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya disertai masa berlaku dan bukan Sertifikat hak milik (SHM);

Rumah berikut tanah yang dijadikan objek perkara adalah peninggalan Belanda dan saat ini sudah menjadi milik Negara;

-- Bahwa SHGB atau Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Salim Bin Mohamad Banaim dengan Nomor Seri Sertifikat AF 399808 No. 02.01.19.05.3.00046 terbit tanggal 9 Agustus 1994 yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Medan atas nama Husnan Situmorang, SH. (diminta fotocopinya oleh adik saya Lian Moy pada saat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan di KP3 Belawan oleh Aipda B. Pasaribu Nrp. 56050289 dengan luas 131 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- sebelah Utara berbatas dengan parit/Jl. Veteran; sesuai dengan
- sebelah Selatan berbatas dengan Apang; gugatan tertanggal
- sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara; 29 November 2010
- sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara;

I. Tidak cocok nama disertifikat dengan nama Penggugat (pada sertifikat tertera Salim Bin Mohamad Banaim nama Penggugat Salim Bin Mohammad Banaim) 2 (dua) nama yang berbeda adalah orang yang berbeda

II. Tidak cocok dengan objek perkara sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Paritl Jl. Veteran;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Gg. Kebakaran bukan Apang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sunlai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hanafiah Rahmat;
- Lebar: 4,5 m x Panjang : 31,5 m = 141,75 m<sup>2</sup>;
- Tetangga sebelah Barat Sunlai tidak pernah lahan kosong/tanah kosong.
  
- Tetangga sebelah Timur Hanafiah Rahmat tidak pernah lahan kosong/tanah kosong;

Rumah yang ditempati oleh adik saya Lian Moy adalah rumah orang tua saya Rohani (almarhumah);

Surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan Hukum, bagaimana bisa terjadi sedangkan Akte Notaris tertanggal 22 September 2004 dan proses hukum dimulai berdasarkan laporan polisi : LP/354/XII/2009, tertanggal 09 Desember 2009 dan pihak lawan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan yang diterima tertanggal 22 Oktober 2010 (sebelum ada perbaikan gugatan). dan Akte Notaris mengenai pembetulan No. 39 tanggal 23 Maret 2010 dibuat dihadapan siapa? karena salah satu pihak sudah meninggal dunia (almh. Rohani);

Akte Notaris yang dibuat oleh Syafil Warman, SH. tertanggal 22 September 2004 beserta isinya sama sekati tidak berkaitan dengan HGB atas nama Salim Bin Mohamad Banaim;

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,00 per hari saya merasa tidak wajib membayarnya karena saya tidak menempati rumah tersebut sejak dari tanggal 9 Agustus 1994 (sebelum ada gugatan dan terbitnya Sertifikat itu (HGB A/n. Salim Bin Mohamad Banaim);

Bagaimana mungkin saya mau mengembalikan tanah berikut rumah di Jalan Veteran No. 42 Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan karena rumah yang ditempati oleh adik saya Lian Moy adalah rumah peninggalan Belanda yang masih tampak keaslian bangunannya dan bangunan tersebut dari pintu ke pintu saling bersambungan. Rumah tersebut adalah rumah orang tua saya yang sebelumnya ditempati juga oleh kakek nenek saya;

Rumah di Jalan Veteran No. 42 Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, tidak pernah dibangun oleh Salim Bin Mohamad Banaim sehingga tidak harus saya mengembalikan tanah berikut rumah kepadanya, karena rumah yang ditempati oleh adik saya Lian Moy tersebut adalah rumah peninggalan Belanda yang setelah Indonesia Merdeka menjadi milik Negara (tanah berikut rumah) rumah-rumah peninggalan Belanda dahulunya sekarang di Lindungi oleh Dinas Perumahan Kota Madya Medan;

### **Tentang Keputusan Pengadilan Tinggi Medan No. 245/PDT/2011/PT.MDN;**

Keberatan karena pihak Pengadilan tidak memberitahukan batas-batas waktu tentang Memori Banding kepada yang punya perkara, mengakibatkan

ketidakadilan kepada salah satu pihak;

Oleh Kuasa hukum saya Mula Simamora, SH. alamat sesuai yang ada di Akte Banding No. 85/2011. Memori Banding yang dibuatnya tidak sampai ditangan Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan alasan sudah diserahkan tetapi ditolak oleh pihak Pengadilan tanpa dirinci oleh siapa dan kepada siapa diserahkan dan saya berkesimpulan sebagai berikut:

- Tidak Profesional (karena saya tidak tahu sebelumnya);
- Lalai ataupun lupa (saya membayarnya bukan gratis);
- Unsur kesengajaan (?)

### **Tentang Gugatan:**

18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai gugatan yang dibuat oleh pihak lawan tertanggal 14 Oktober 2010 yang dibuat oleh Desi Riana Harahap. SH. dan Partner yang diterima Pengadilan tanggal 22 Oktober 2010 Reg. No. 452/Pdt.G/2010/PN.Mdn:

Pada point 3 berbunyi antara lain:

"Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong" bagian dari rangkalan gugatan tersebut telah terkontaminasi dengan penuh kebohongan yang artinya gugatan yang tidak sempurna adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

## Tentang Lainnya :

1. Surat Izin Perumahan (SIP) No. 66/20/K/1974 sudah dibenar adanya oleh Kepala Kampung Belawan I a/n. Bapak Harun Syah tertanggal 10 Juli 1976;  
-- Surat Izin Perumahan tersebut di atas tidak pernah dibaliknamakan/ dicabut/dibatalkan, oleh Kantor Dinas Perumahan Kota Madya Medan a/n. Rohani (almh);
2. Pada tanggal 23 Desember 2010 di Pengadilan Negeri Medan Salim Bin Mohammad Banaim dan adiknya Ali Muhammad Banaim bersama saya dan Lian Moy dihadapkan kepada seorang hakim (Bapak Basir) setelah ditanyai satu dengan lainnya tidak ada yang kenal;
3. Rumah di Jl. Veteran No. 42 Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan pernah dijadikan Kantor Kepala Kampung dari tanggal 15 Mei 1975 s/d 22 Desember 1976 bukti sudah diberikan ke Pengadilan Medan (tanda T.I,II,III-8) dan saksi sudah membenarkan antara lain : Saksi dari pihak saya: Tjong Hoi Sang, mengatakan rumah itu pernah dijadikan Kantor Kelurahan sekitar tahun 70an, tetapi tidak diuraikan secara lengkap disalinan Putusan Perkara Perdata No. 452/Pdt.G/2010/PN.Mdn., tanggal 4 Mei 2011, yang diuraikan hanya batas-batas Rumah/Tanah Perkara;
3. Historis atas rumah tersebut di atas cukup menolak semua gugatan di PN Medan;
5. Tidak diuraikan tentang sertifikat HGB atas Salim Bin Mohamad Banaim dari mana dapatnya dan beralaskan apa di PN Medan;

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Dari dimensi waktu yang berjalan maju dan tidak pernah berjalan mundur Kepala Kelurahan Belawan I juga digugat dari mana kaitani hubungannya di sisi hukum;
7. Mengenai Hakim-Hakim yang menangani perkara dari awal sampai dengan Keputusan di PN Medan yang saya kenal adalah:  
Bapak J. Sitohang (titelnya tidak tahu);  
Bapak Suhartono, SH.,MH.;  
Bapak Erwin T Pasaribu, SH.,MH.;  
Sedangkan Bapak H. Bambang Utomo, SH. tidak saya tahu;
8. Menurut saya bagaimana bisa Hakim yang tidak pernah mengikuti perkara dapat memberikan keputusan;

Alasan-alasan dari Pemohon Kasasi II:

## **Tentang keberatan terhadap keputusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 Mei 2011 Nomor: 452/Pdt.G/2010/PN.Mdn.**

Demi Hukum: hukum adalah proses dari objektif, autentik, dan fakta

Bersama ini saya lampirkan bukti-bukti surat ke Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta melalui Pengadilan Negeri Medan antara lain:

1. Surat tertanggal 31 Oktober 1964;
2. Surat tertanggal 10 Juli 1976;
3. Surat tertanggal 19 November 1984;

Sertifikat HGB adalah Sertifikat Tanah atau Buku Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional yang menjadi hak guna mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya disertai masa berlaku dan bukan Sertifikat Hak Milik (SHM);

## **Rumah berikut tanah yang dijadikan objek perkara adalah peninggalan Belanda dan saat ini sudah menjadi Milik Negara**

- Bahwa SHGB atau Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Salim Bin Mohamad Banaim dengan Nomor Seri Sertifikat AF 399808 No. 02.01.19.05.3.00046 terbit tanggal 9 Agustus 1994 yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Medan atas nama Husnan Situmorang, SH. (diminta fotocopinya pada saat pemeriksaan di KP3 Belawan oleh Aipda B. Pasaribu Nrp. 56050289) dengan luas 131 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - sebelah Utara berbatas dengan parit/Jl. Veteran ; sesuai dengan

20

#### 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

- sebelah Selatan berbatas dengan Apang; gugatan tertanggal
- sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara; 29 November 2010
- sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara;
- I. Tidak cocok nama di sertifikat dengan nama Penggugat (pada sertifikat tertera Salim Bin Mohamad Banaim nama Penggugat Salim Bin Mohammad Banaim). 2 (dua) nama yang berbeda adalah orang yang berbeda;
- II. Tidak cocok dengan objek perkara sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Jl. Veteran;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gg. Kebakaran bukan Apang;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Sunlai;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Hanafiah Rahmat;
  - Lebar : 4,5 m<sup>2</sup> X Panjang : 31,75 m<sup>2</sup>= 141,75 m<sup>2</sup>;
  - Tetangga sebelah Barat Sunlai dari tanggal 9 Agustus 1994, sampai sekarang tidak pernah menjadi lahan kosong atau tanah kosong (Kepala Keluarga tersebut sekarang sudah meninggal dan dihuni oleh Putrinya Awi anaknya);
  - Tetangga sebelah Timur Hanafiah Rahmat dari tanggal 9 Agustus 1994 sampai sekarang tidak pernah menjadi lahan kosong atau tanah kosong (Kepala Keluarga tersebut sekarang sudah meninggal dan dihuni oleh putrinya Faurita Hanafiah dan anaknya);

Rumah yang saya tempati adalah rumah orang tua saya Rohani (almarhum);

Surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan Hukum, bagaimana bisa terjadi sedangkan Akte Notaris tertanggal 22 September 2004 dan proses hukum dimulai berdasarkan laporan polisi : LP/354/XII/2009, tertanggal 09 Desember 2009 dan pihak lawan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan yang diterima tertanggal 22 Oktober 2010 (sebelum ada perbaikan gugatan). dan Akte Notaris mengenai pembedaan No. 39 tanggal 23 Maret 2010 dibuat dihadapan siapa? karena salah satu pihak sudah meninggal dunia (almh. Rohani);

Akte Notaris yang dibuat oleh Syafil Warman, SH. tertanggal 22 September 2004 beserta isinya sama sekati tidak berkaitan dengan HGS atas nama Salim Bin Mohamad Banaim;

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



Mengenai Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,00 per hari saya merasa tidak wajib membayarnya karena saya tidak menempati rumah tersebut sejak dari tanggal 9 Agustus 1994 (sebelum ada gugatan dan terbitnya Sertifikat itu (HGB A/n. Salim Bin Mohamad Banaim);

Bagaimana mungkin saya mau mengembalikan tanah berikut rumah di Jalan Veteran No. 42 Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan karena rumah yang ditempati oleh adik saya Lian Moy adalah rumah peninggalan Belanda yang masih tampak keaslian bangunannya dan bangunan tersebut dari pintu ke pintu saling bersambungan. Rumah tersebut adalah rumah orang tua saya yang sebelumnya ditempati juga oleh kakek nenek saya;

Rumah di Jalan Veteran No. 42 Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, tidak pernah dibangun oleh Salim Bin Mohamad Banaim sehingga tidak harus saya mengembalikan tanah berikut rumah kepadanya, karena rumah yang ditempati oleh adik saya Lian Moy tersebut adalah rumah peninggalan Belanda yang setelah Indonesia Merdeka menjadi milik Negara (tanah berikut rumah) rumah-rumah peninggalan Belanda dahulunya sekarang di Lindungi oleh Dinas Perumahan Kota Madya Medan;

**Tentang Keputusan Pengadilan Tinggi Medan No. 245/PDT/2011/PT.MDN.**

Keberatan karena pihak Pengadilan tidak memberitahukan batas-batas waktu tentang Memori Banding kepada yang punya perkara, mengakibatkan

ketidakadilan kepada salah satu pihak;

Oleh Kuasa hukum saya Mula Simamora, SH. alamat sesuai yang ada di Akte Banding No. 8512011. Memori Banding yang dibuatnya tidak sampai ditangan Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan alasan sudah diserahkan tetapi ditolak oleh pihak Pengadilan tanpa dirinci oleh siapa dan kepada siapa diserahkan dan saya berkesimpulan sebagai berikut:

- Tidak Profesional (karena saya tidak tahu sebelumnya);
- Lalai ataupun lupa (saya membayarnya bukan gratis);
- Unsur kesengajaan (?)

**Tentang Gugatan:**

22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai gugatan yang dibuat oleh pihak lawan tertanggal 14 Oktober 2010 yang dibuat oleh Desi Riana Harahap. SH. dan Partner yang diterima Pengadilan tanggal 22 Oktober 2010 Reg. No. 452/Pdt.G/2010/PN.Mdn:

Pada point 3 berbunyi antara lain:

"Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong" bagian dari rangkalan gugatan tersebut telah terkontaminasi dengan penuh kebohongan yang artinya gugatan yang tidak sempurna adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

## Tentang Lainnya:

1. Surat Izin Perumahan (SIP) No. 66/20/K/1974 sudah dibenar adanya oleh Kepala Kampung Belawan I a/n. Bapak Harun Syah tertanggal 10 Juli 1976;  
-- Surat Izin Perumahan tersebut di atas tidak pernah dibaliknamakan/ dicabut/dibatalkan, oleh Kantor Dinas Perumahan Kota Madya Medan a/n. Rohani (almh);
2. Pada tanggal 23 Desember 2010 di Pengadilan Negeri Medan Salim Bin Mohammad Banaim dan adiknya Ali Muhammad Banaim bersama saya dan Lilis telah dihadapkan kepada seorang hakim (Bapak Basir) setelah ditanyai satu dengan lainnya tidak ada yang kenal;
3. Rumah di Jl. Veteran No. 42 Kelurahan Belawan I, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan pernah dijadikan Kantor Kepala Kampung dari tanggal 15 Mei 1975 s/d 22 Desember 1976 bukti sudah diberikan ke Pengadilan Medan (tanda T.I,II,III-8) dan saksi sudah membenarkan antara lain : Saksi dari pihak saya : Tjong Hoi Sang, mengatakan rumah itu pernah dijadikan Kantor Kelurahan sekitar tahun 70an, tetapi tidak diuraikan secara lengkap disalinan Putusan Perkara Perdata No. 452/Pdt.G/2010/PN.Mdn., tanggal 4 Mei 2011, yang diuraikan hanya batas-batas Rumah/Tanah Perkara;
3. Historis atas rumah tersebut di atas cukup menolak semua gugatan di PN Medan;
5. Tidak diuraikan tentang sertifikat HGB atas Salim Bin Mohamad Banaim dari mana dapatnya dan beralaskan apa di PN Medan;

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Dari dimensi waktu yang berjalan maju dan tidak pernah berjalan mundur Kepala Kelurahan Belawan I juga digugat dari mana kaitani hubungannya di sisi hukum;
7. Mengenai Hakim-Hakim yang menangani perkara dari awal sampai dengan Keputusan di PN Medan yang saya kenal adalah:  
Bapak J. Sitohang (titelnya tidak tahu);  
Bapak Suhartono, SH.,MH.  
Bapak Erwin T Pasaribu, SH.,MH.  
Sedangkan Bapak H. Bambang Utomo, SH. tidak saya tahu;
8. Menurut saya bagaimana bisa Hakim yang tidak pernah mengikuti perkara dapat memberikan keputusan;

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

Mengenai alasan-alasan dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II:

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti / Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat dapat menunjukkan bukti yang bersifat sempurna terhadap kepemilikannya atas tanah objek sengketa berupa sertifikat HGB yang didukung oleh keterangan saksi-saksi, sedangkan para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya karena tidak ada satu buktipun yang dapat melemahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **LILIS dan kawan** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. LILIS,**  
**2. LIAN MOY** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 11 September 2012 oleh H. Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum. dan Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

ttd/

H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum.

ttd/

Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.

K e t u a

ttd/

H. Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

### Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp 489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an Panitera  
Panitera Muda Perdata

Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.

NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 25 dari 23 hal. Put. No. 231 K/Pdt/2012

#### 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)

