



**P U T U S A N**

Nomor 147 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PHILIPS GAN als. PHILIP**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, Nomor 432, (Wisma Soliga), Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **VENNY GAN**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;

2. **STEVENSON**, bertempat tinggal di Jalan Pelabuhan Udara Binaka, Simpang Pastoran Kilometer 15, Hotel Malaga, Kecamatan Idanoi, Kota Gunungsitoli

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Pembanding I, II;

D a n:

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NIAS**, berkedudukan di Jalan Pancasila Nomor 25 Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II/Pembanding I, II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 23 Mei 1973, telah dilangsungkan perkawinan baik secara adat dan pemerintahan, antara Gandra Quin (alm) dengan Imelda (almh) di Gunungsitoli;
2. Bahwa dari hasil perkawinan antara Gandra Quin dengan Imelda tersebut, telah melahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu 1). Philips Gan (Tergugat), 2). Stevenson (Penggugat II), yang lahir di Gunungsitoli pada tanggal 4 April 1975, dan 3). Venny Gan (Penggugat I), yang lahir di Gunungsitoli pada tanggal 7 Oktober 1976;

*Halaman 1 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Imelda yang merupakan ibu kandung dari Para Penggugat (Penggugat I dan II) dan Tergugat, telah meninggal dunia pada tanggal 21 September 1997 di Gunungsitoli;
4. Bahwa selanjutnya ayah kandung dari Para Penggugat dan Tergugat, telah meninggal dunia pada tanggal 1 Maret 2014 di Gunungsitoli, dikarenakan penyakit yang dideritanya;
5. Bahwa orang tua Para Penggugat dan Tergugat yang telah meninggal dunia tersebut, meninggalkan pula sebidang tanah berikut dengan bangunan didalamnya yang terletak di Jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang lebih dikenal dengan nama Wisma Soliga, dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, yang sebelumnya dibeli oleh orang tua Para Penggugat dan Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Ina Eli Jhonson;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Diponegoro;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Ibu Nur;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik Philips Gan;
6. Bahwa tanah berikut bangunan didalamnya, milik orang tua Para Penggugat dan Tergugat tersebut telah bersertifikat dengan SHM Nomor 154, luas 7.204 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 22 Januari 2002, an. Gandra Quin, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, dan sampai dengan saat ini SHM Nomor 154 dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, tanggal 22 Januari 2002, an. Gandra Quin, ada di tangan Tergugat;
7. Bahwa pernah Penggugat meminta penjelasan dari Badan Pertanahan Kabupaten Nias terkait tentang kepemilikan tanah yang terletak di Jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias), yang lebih dikenal dengan nama Wisma Soliga, berdasarkan SHM. Nomor 154, luas 7.204 M<sup>2</sup>, dan Badan Pertanahan Kabupaten Nias sesuai dengan suratnya Nomor: 71/600/12.04/IV/2015, tertanggal 30 April 2015, memberikan penjelasan bahwa SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari, dengan surat ukur 37/Miga/2001, tanggal 19 Desember 2001, dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, masih tercatat atas nama Gandra Quin (orang tua Para Penggugat);
8. Bahwa usaha orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat di dalam lahan seluas 7.204 M<sup>2</sup>, tersebut adalah dalam bidang penginapan dengan nama Wisma Soliga, dan pada saat ayah kandung dari Para Penggugat dan Tergugat meninggal dunia yaitu pada tanggal 1 Maret 2014, jumlah kamar penginapan yang ada di dalam Wisma Soliga tersebut sebanyak:

Halaman 2 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017

#### 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. Kamar Keluarga (family room) sebanyak 3 (tiga) kamar, dengan harga perkamar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permalam, dengan demikian penghasilan dari tiga kamar tersebut adalah Rp1.000.000,00 x 3 kamar = Rp3.000.000,00/malam;
  - b. Kamar Junior Sweet, sebanyak 8 (delapan) kamar, dengan harga perkamar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permalam, dengan demikian penghasilan dari 8 kamar tersebut adalah Rp500.000,00 x 8 kamar = Rp4.000.000,00/malam;
  - c. Kamar VIP sebanyak 12 (dua belas) kamar, dengan harga perkamar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permalam, dengan demikian penghasilan dari 12 kamar tersebut adalah Rp350.000,00 x 12 kamar = Rp4.200.000,00/malam;
  - d. Kamar Super Deluxe sebanyak 15 (lima belas) kamar, dengan harga perkamar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permalam, dengan demikian penghasilan dari 15 kamar tersebut adalah Rp250.000,00 x 15 kamar = Rp3.750.000,00/malam;
  - e. Kamar Standard sebanyak 12 (dua belas) kamar dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permalam, dengan demikian penghasilan dari 12 kamar tersebut adalah Rp150.000,00 x 12 kamar = Rp1.800.000,00/malam;
9. Bahwa total penghasilan dari kamar tersebut di atas, jika seluruh kamar terisi penuh adalah sebesar Rp3.000.000,- (3 kamar keluarga) + Rp4.000.000,- (8 kamar Junior Sweet) + Rp4.200.000,- (12 kamar VIP) + Rp3.750.000,- (15 kamar Super Deluxe) + Rp1.800.000,- (12 kamar Standard) = Rp16.750.000,- (enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)/malam;
10. Bahwa perkiraan (estimasi) penghasilan atau omset dari kamar yang disewakan dalam usaha Wisma Soliga milik orang tua Para Penggugat tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, dengan penghasilan terendah adalah sebesar Rp4.000.000,- (empat juta rupiah) / malam x 365 hari (1 tahun) = Rp1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah)/tahun;
11. Bahwa sejak tahun 2001 pengelolaan usaha Wisma Soliga dilakukan oleh Tergugat Philips Gan sampai dengan saat gugatan ini diajukan, maka dengan demikian total Penghasilan dari kamar yang ada di dalam usaha Wisma Soliga tersebut adalah sebesar Rp1.460.000.000,- x 14 tahun (dari tahun 2001 s/d tahun 2015) = Rp20.440.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);



12. Bahwa kemudian jika penghasilan dari usaha Wisma Soliga tersebut, dikurangkan dengan biaya operasional berupa gaji karyawan, perawatan tempat usaha dan biaya lain-lain sebesar 30 % (30 perseratus), maka akan didapatkan hasil sebesar Rp. 20.440.000.000 – Rp6.132.000.000,- (Rp20.440.000.000 x 30 % = Rp6.132.000.000,-) = Total Rp14.308.000.000,- (empat belas milyar tiga ratus delapan juta rupiah);
13. Bahwa mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini menyatakan penghasilan dari usaha Wisma Soliga milik orang tua Para Penggugat yang dikelola oleh Tergugat tersebut sejak tahun 2001 s/d tahun 2015 adalah sebesar Rp14.308.000.000,- (empat belas milyar tiga ratus delapan juta rupiah);
14. Bahwa jika penghasilan dari usaha Wisma Soliga milik orang tua Para Penggugat yang dikelola oleh Tergugat tersebut sejak tahun 2001 s/d tahun 2015 sebesar Rp14.308.000.000,- (empat belas milyar tiga ratus delapan juta rupiah) di bagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu masing-masing ahli waris baik Para Penggugat maupun Tergugat mendapatkan bagian yang sama, maka akan didapatkan hasil sebesar  $Rp14.308.000.000 : 3 = Rp 4.769.333.000$  (empat milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah)/masing-masing ahli waris, maka mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini menyatakan masing-masing ahli waris mendapatkan bagian yang sama yaitu sebesar Rp4.769.333.000 (empat milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
15. Bahwa mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, menyatakan bahwa Penggugat I Venny Gan telah mengalami kerugian materil sebesar Rp4.769.333.000,- (empat milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah), dan Penggugat II Stevenson telah mangalami kerugian materil sebesar Rp4.769.333.000,- (empat milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah), yang merupakan hasil dari usaha Wisma Soliga milik orang tua Para Penggugat, untuk selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat I Venny Gan sebesar Rp4.769.333.000,- dan kepada Penggugat II Stevenson sebesar Rp4.769.333.000,-;
16. Bahwa usaha Wisma Soliga sangat maju dan cukup dikenal oleh masyarakat Pulau Nias, sering digunakan oleh pihak swasta maupun pemerintah, sebagai tempat penginapan, serta sering pula digunakan sebagai tempat untuk



diadakan Rapat Kerja atau seminar maupun kegiatan-kegiatan kedinasan lainnya bagi Pegawai Negeri Sipil di lingkungan pemerintahan yang ada di Pulau Nias;

17. Bahwa Para Penggugat juga pernah meminta agar Tergugat membagi harta warisan milik orang tua Para Penggugat beserta dengan hasil-hasil dari usaha Wisma Soliga tersebut secara adil dan transparan, akan tetapi Tergugat tidak menanggapi dan bahkan Tergugat Philips Gan mengusir Penggugat I Venny Gan, agar tidak tinggal lagi di Wisma Soliga, dan tentu saja hal ini tidak dilaksanakan oleh Penggugat I Venny Gan mengingat Wisma Soliga tersebut adalah milik orang tua Penggugat I Venny Gan;
18. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan cara tidak membagi harta warisan, serta tidak transparan tentang hasil dari usaha Wisma Soliga tersebut dan bahkan mengusir Penggugat I Venny Gan, tentunya menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat yang ingin menguasai sendiri harta warisan dari almarhum Gandra Quin, padahal Para Penggugat berhak karena juga sebagai ahli waris dari almarhum Gandra Quin;
19. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 832 KUHPerdara yang berbunyi "Menurut undang-undang yang berhak menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah ... dstnya", maka tentu saja dari pasal tersebut secara eksplisit menjelaskan bahwa Para Penggugat yang merupakan anak kandung dari almarhum Gandra Quin dan almarhumah Imelda, adalah juga merupakan ahli waris yang sah secara hukum yang berhak terhadap harta warisan Wisma Soliga objek sengketa *a quo*;
20. Bahwa mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini juga berkenan menyatakan bahwa Wisma Soliga objek sengketa *a quo* adalah merupakan harta warisan dari orang tua Para Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam SHM. Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002 dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, haruslah dibagi secara seimbang, adil dan rata kepada para ahli waris dengan segala konsekuensi yuridisnya ;
21. Bahwa mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan memutuskan bahwa Wisma Soliga objek sengketa *a quo* harus dibagi menjadi 3 bagian dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Tanah berikut bangunan didalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup>, menjadi milik Penggugat I Venny Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;





- b. Tanah berikut bangunan didalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat II Stevenson, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
- c. Tanah berikut bangunan didalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup> menjadi milik Tergugat Philips Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
22. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat dengan cara tidak membagi harta warisan Wisma Soliga, serta tidak transparan tentang hasil dari Wisma Soliga tersebut dan bahkan mengusir Penggugat yang hal ini menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat yang ingin menguasai sendiri harta warisan dari almarhum Gandra Quin dan almarhumah Imelda, maka tentunya Para Penggugat mengalami tekanan mental berupa rasa malu terhadap keluarga besar, rekanan usaha, tercemarnya nama baik Para Penggugat, karena bagaimana tidak Para Penggugat juga sebagai ahli waris yang harus dilindungi secara hukum, tidak mendapatkan hak-haknya, bahkan mendapat perlakuan dan tindakan yang tidak terpuji dari Tergugat, dan tentunya hal ini tidak dapat dinilai dengan uang, maka oleh sebab itu sangat wajar dan beralasan jika Tergugat membayar ganti kerugian Immateril kepada Para Penggugat yang jika dirupiahkan adalah sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
23. Bahwa dikarenakan SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002, dengan luas 7.204 M<sup>2</sup> an. Gandra Quin, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tersebut saat ini ada di tangan Tergugat Philips Gan, dan dikuatirkan akan dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, atau bahkan secara sepihak Tergugat ingin mengalihkan kepada nama Tergugat sendiri yang bertujuan untuk menguasainya secara sepihak, maka Para Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan menyatakan bahwa segala peralihan hak terhadap Wisma Soliga objek sengketa *a quo*, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002, dengan luas 7.204 M<sup>2</sup> an. Gandra Quin;
24. Bahwa untuk menghindari agar tidak menjadikan sia-sia (*Illusoir*) gugatan dari Para Penggugat ini, serta ada indikasi yang kuat bahwa Tergugat ingin menguasai sendiri harta warisan Wisma Soliga objek sengketa *a quo*, serta adanya indikasi Tergugat tidak mau untuk melaksanakan isi putusan ini atau tidak mau untuk memberikan hak-hak Para Penggugat sebagai ahli waris,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap harta warisan yang terletak di Jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga sebagaimana dalam SHM. Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002 dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin;

25. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat patuh dan bersedia untuk menjalankan isi putusan ini, serta menghindari keterlambatan dan kelalaian dalam pelaksanaan isi putusan ini, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya terhitung sejak adanya putusan perkara perdata ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
26. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti Otentik (*authentic*) yang tidak terbantahkan keabsahannya, dan adanya keadaan mendesak (*urgensi*), maka Para Penggugat dengan ini memohon kepada pengadilan untuk memutuskan dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu atau dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
27. Bahwa dikarenakan objek sengketa *a quo* saat ini dikuasai dan dikelola oleh Tergugat untuk kepentingan Tergugat sendiri dan bahkan adanya indikasi akan disalahgunakan oleh Tergugat seperti dengan cara menjaminkan usaha Wisma Soliga kepada pihak lain atau pihak Bank, mengingat saat ini SHM. Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002 dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin ada di tangan Tergugat dan dikuatirkan akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan bahkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, maka mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini memerintahkan Tergugat ataupun pihak lain untuk menghentikan segala kegiatan usaha operasional Wisma Soliga dan/atau tidak melakukan tindakan apapun terhadap Wisma Soliga objek sengketa *a quo*;
28. Bahwa oleh karena persoalan ini tidak dapat diselesaikan oleh Para Penggugat dan Tergugat secara kekeluargaan, dan sebagaimana dalam Pasal 834 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai

Halaman 7 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017

#### 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

seluruh atau sebagian harta peninggalan, sepertipun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya, dstnya.... Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi dstnya...”, maka Para Penggugat memajukan gugatan ini untuk mendapatkan keadilan, perlindungan dan kepastian secara hukum sebagaimana undang-undang yang mengaturnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Gunung Sitoli agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat Philips Gan ataupun pihak lain untuk menghentikan segala kegiatan usaha operasional Wisma Soliga dan/atau tidak melakukan tindakan apapun terhadap Wisma Soliga objek sengketa *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat Venny Gan dan Stevenson, serta Tergugat Philips Gan, adalah ahli waris dari almarhum Gandra Quin dan almarhumah Imelda;
3. Menyatakan sebagai hukum Kutipan Akta Kematian, an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Gunungsitoli, pada tanggal 17 Maret 2014;
4. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga sebagaimana dalam SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002 dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin, adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin;
5. Menyatakan bahwa Wisma Soliga objek sengketa *a quo* harus dibagi menjadi 3 bagian, dengan pembagiannya sebagai berikut:
  - a. Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup>, menjadi milik Penggugat I Venny Gan, beserta dengan segala konkwensi yuridisnya;
  - b. Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat II Stevenson, beserta dengan segala konkwensi yuridisnya;
  - c. Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup>

Halaman 8 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017

#### 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

menjadi milik Tergugat Philips Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;

6. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diajukan oleh Para Penggugat;
7. Menyatakan bahwa segala peralihan hak terhadap objek sengketa *a quo* Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002, dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin;
8. Menyatakan penghasilan dari usaha Wisma Soliga milik orang tua Para Penggugat yang dikelola oleh Tergugat tersebut sejak tahun 2001 s/d tahun 2015 adalah sebesar Rp14.308.000.000,- (empat belas milyar tiga ratus delapan juta rupiah);
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil yang diderita Penggugat I Venny Gan sebesar Rp4.769.333.000,- (empat milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah), dan Penggugat II Stevenson sebesar Rp4.769.333.000,- (empat milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateril kepada Para Penggugat yang jika dirupiahkan sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak adanya putusan perkara perdata ini berkekuatan hukum tetap;
12. Menetapkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu atau dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
13. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
14. Menghukum Tergugat, untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Kabur;

- Bahwa Tergugat dengan ini membantah dengan tegas segala dalil yang disampaikan oleh Penggugat I, II dalam gugatannya kecuali segala hal yang diakui secara tegas dan terus terang akan kebenarannya;
- Bahwa dalam dalil gugatannya dapat dilihat secara jelas kurang cermatnya Penggugat I, II dalam menyusun gugatannya. Penggugat I, II sama sekali tidak menjelaskan secara jelas dan terang tentang Objek Perkara dan Penggugat I, II tidak menjelaskan fakta hukum yang terjadi atas tanah terperkara;
- Bahwa Penggugat I, II tidak dapat menjelaskan secara rinci tentang sejarah Kepemilikan Wisma Soliga, seperti, tahun berapa Wisma Soliga dibangun, Kapan mulai beroperasi, siapa yang mengelola, apakah pernah yang mengelola Penggugat I, II dan Tergugat atau ayah atau Ibu dari Penggugat I, II, Tergugat?;
- Bahwa dalil Gugatan Penggugat I, II angka 1 lembar 2 tidak secara jelas tentang secara Adat apa dilangsungkannya perkawinan antara Gandra Quin dengan Imelda, dan tidak ada menjelaskan tentang pencatatan perkawinan dipencatatan sipil atau badan/lembaga yang berhak mengeluarkan Akta Nikah;
- Bahwa dalil Gugatan angka 2 lembar 2 sangat kabur yang tidak menyebutkan Surat yang dapat menguatkan dalil gugatan Penggugat I, II seperti Surat Kelahiran dan Kartu Keluarga atau Surat-surat lainnya yang dapat membuktikan bahwa dari hasil perkawinan antara Gandra Quin dengan Imelda melahirkan 3 orang anak;
- Bahwa oleh karena itu Keputusan MARI. Nomor 492.K7 Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Menyatakan: "gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan secara jelas apa yang dituntut maka gugatan Penggugat I, II cacat fomil (*obscuur libel*)";
- Bahwa oleh karenanya secara hukum dalil gugatan Penggugat-I,II tidak dapat diterima hal mana diperjelas kembali dalam putusan MARI tanggal 17 Pebruari 1977 Reg. Nomor: 243 K/Sip/1975 jo Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 879K/Pdt/1977. Bahwa oleh karena Penggugat I, II tidak dapat menguraikan secara cermat dalam gugatannya tentang hal-hal tersebut diatas terhadap Tergugat maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak jelas atau kabur dengan demikian menurut hukum harus dinyatakan gugatan yang

*Halaman 10 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



demikian tidak dapat diterima;

2. Posita Dan Petitum Penggugat Saling Bertentangan;

- Bahwa Penggugat I, II dalam Petitum Gugatannya pada angka 3 lembar 10 “menyatakan sebagai hukum kutipan akta kematian, an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Gunungsitoli,. Pada tanggal 17 Maret 2014”;
- Bahwa Penggugat I, II dalam Posita tidak ada sama sekali menyebutkan mengenai kutipan akta kematian Atas nama Gandra Quin tetapi dalam Petitumnya Penggugat I, II meminta untuk dinyatakan sebagai hukum;
- Bahwa Petitum Penggugat I, II tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (Posita), maka permohonan Penggugat I, II haruslah ditolak hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. Nomor 67 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975;

3. Tentang Pihak Tidak Lengkap;

- Bahwa Pihak dalam perkara *a quo* masih belum lengkap bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/PDT/1984, tanggal 10 Juni 1985 dalam pertimbangannya menyatakan: “penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikut sertakan dalam gugatannya”;
- Bahwa gugatan Penggugat I, II jelas tidak sempurna karena terdapat pihak yang seharusnya dimasukkan sebagai para pihak tetapi tidak memasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH yang mengeluarkan Akta Perjanian dan Akta Kuasa antara Gandra Quin dan Penggugat I, II dengan Tergugat, patut untuk digugat tetapi tidak digugat oleh Penggugat-I,II dengan demikian gugatan PenggugatI, II patut dan layak dinyatakan tidak lengkap para pihak,
2. Winda Listiarini yang merupakan Istri kedua dari Ayah Kandung Penggugat I, II dan Tergugat patut untuk digugat tetapi tidak digugat oleh Penggugat I;
3. Julio Alpha Wibowo yang merupakan anak dari Winda Listiarini yang harusnya digugat namun tidak digugat oleh Penggugat I, II
4. Bank Rakyat Indonesia Cab. Gunungsitoli;
5. Bank Sumut Cab. Gunungsitoli;

Halaman 11 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas terlihat bahwa dalil Gugatan Penggugat I, II Kurang Pihak dan menyebabkan gugatan Penggugat I,II tidak sempurna dan harus ditolak dan dikesampingkan setidaknya tidak dapat diterima;

4. Tentang Penggugat Tidak Merinci Nilai Kerugian;

- Bahwa dalil Gugatan Penggugat angka 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 lembar 3, 4 dan 5 adalah suatu dalil yang tidak berdasar Hukum dan sama sekali tidak perlu untuk dikomentari atau tidak pantas untuk dijawab Penggugat tidak menjelaskan tentang arti uang yang dimaksud, apakah nilai tersebut adalah harga nilai tanah objek perkara untuk setiap meternya harga yang disebutkan Penggugat-I,II sangat Fantastis dan harus ditolak, karena tanah yang terletak di Jl. Diponegoro Nomor 432 dengan SHM Nomor: 154 adalah tanah milik Tergugat yang telah dibeli Tergugat dari alm. Gandra Quin dan bukan merupakan tanah warisan lagi sebab sudah dibagi sesuai dengan ganti rugi yang telah dijelaskan diatas sewaktu alm. Gandra Quin masih hidup;

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat I, II adalah suatu dalil yang tidak masuk akal meminta ganti rugi kepada Tergugat dan jelas hal ini sangat mengada-ada, dengan demikian perincian kerugian Tergugat I, II tidaklah sempurna;

“berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1975 tertanggal 02 Juni 1971 “suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat maka Gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini tidak dapat dikabulkan atau ditolak”;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat d.k./Penggugat d.r. sesuai dengan ketentuan Pasal 132 a dan 132 HIR dengan ini mengajukan gugat balik (rekonvensi) yaitu surat gugatan yang secara mutatis mutandis tidak terpisahkan dari eksepsi dan jawaban Tergugat dalam perkara ini;
2. Bahwa Tergugat d.k/Penggugat d.r. dengan ini mengajukan rekonvensi terhadap Venny Gan dan Stevenson selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi (d.r.);
3. Bahwa adapun dalil dan alasan Penggugat d.r. mengajukan gugatan balik terhadap Para Tergugat d.r. adalah karena Para Tergugat d.r telah

*Halaman 12 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



mengajukan gugatan terhadap Penggugat d.r. yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli dengan registrasi Nomor 23/Pdt.G/2015/PN GS tertanggal 6 Mei 2015 dengan dasar gugatan;

4. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat d.r. dalam perkara Konvensi merupakan perbuatan tanpa dasar hukum yang jelas dan penuh rekayasa yang terlalu mengada-ada sehingga Penggugat d.r. sangat dirugikan dengan Gugatan Para Tergugat d.r.;
5. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2012 Tergugat I d.r menerima uang sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari alm. Gandra Quin, diberikan di Wisma Soliga disaksikan oleh Tergugat untuk pelepasan hak ganti rugi Wisma Soliga;
6. Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2012 Tergugat-I d.r membuat surat pernyataan dan menerima uang ganti rugi sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari orang tuanya (alm. Gandra Quin);
7. Bahwa alm. Gandra Quin telah memberikan tanah yang terletak di Desa Simanaere dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02.11.17.06.1.00057 Tergugat-I d.r dan sampai sekarang sertifikat dipegang oleh Tergugat, walaupun nama masih alm. Gandra Quin;
8. Bahwa kepemilikan atas tanah terperkara berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 15 dan Akta Kuasa Nomor 16 Antara Tergugat I, II d.r dengan Penggugat d.k dan alm. Gandra Quin yang dibuat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH tertanggal 10 April 2010;
9. Bahwa dengan demikian Tergugat I, II d.r. menurut hukum telah melepaskan haknya atas Wisma Soliga dan menerima uang ganti rugi yang diberikan oleh alm. Gandra Quin dan Penggugat d.r.
10. Bahwa tanah terperkara yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gungungsitoli dibeli oleh Penggugat d.r dari alm. Gandra Quin sesuai dengan Akta Perikatan Jual-Beli Nomor 41 dan Akta Kuasa Nomor 42 antara Penggugat d.r dengan alm. Gandra Quin yang dibuat dihadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., tertanggal 21 April 2010;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat d.r adalah pemilik Sah atas tanah yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gungungsitoli;
12. Bahwa Para Penggugat d.r. sangat dirugikan atas Gugatan yang diajukan Para Tergugat d.r. wajar terhadapnya dihukum untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat d.r. yang diketahui biaya-biaya yang harus dikeluarkan

*Halaman 13 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*





oleh Penggugat d.r. antara lain berupa:

a. Kerugian Materil

Kerugian materil yang dialami oleh Penggugat d.r. berupa telah mengeluarkan biaya-biaya yang cukup besar untuk Honorarium Pengacara yakni sebesar Rp200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateril

Berupa rasa malu terhadap warga sekitar dan hilangnya rasa kepercayaan dari masyarakat sekitar. Hal ini tidak dapat dinilai dengan apapun, namun dirasa mendekati kepatutan dan kewajaran sebesar Rp10.000.000.000.-(sepuluh milyar rupiah);

13. Bahwa Penggugat d.r. mempunyai prasangka yang beralasan Para Tergugat d.r. akan lari dari tanggung jawabnya untuk mengganti seluruh kerugian Penggugat d.r. oleh karenanya patut dan beralasan kiranya Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap barang milik Para Tergugat d.r. baik itu barang bergerak maupun tidak bergerak yaitu tanah yang terletak di Desa Miga Kilometer 4 dan satu unit Ruko Toko Mustika Jaya yang terletak di Jalan Sirao Nomor yang keduanya Kepunyan dari Tergugat-I d.r.;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Gunung Sitoli untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan balasan (Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah Tergugat I d.r. yaitu tanah yang terletak di Desa Miga Kilometer 4 dan satu unit Ruko Toko Mustika Jaya yang terletak Sirao Nomor;
5. Menghukum Tergugat I, II d.r. untuk mengganti seluruh kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat d.r. sebesar Rp10. 200.000.000 (sepuluh milyar dua ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini baik dalam gugatan Konvensi maupun dalam gugatan Rekonvensi;

Halaman 14 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gunung Sitoli telah memberikan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Gst tanggal 24 Nopember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat I dan Penggugat II;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat Venny Gan dan Stevenson, serta Tergugat Philips Gan, adalah ahli waris dari almarhum Gandra Quin dan almarhumah Imelda;
3. Menyatakan sebagai hukum Kutipan Akta Kematian, an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Gunungsitoli, pada tanggal 17 Maret 2014;
4. Menyatakan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp1.966.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 94/PDT/2016/PT.MDN tanggal 14 Juli 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli tanggal 24 Nopember 2015 Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Gst, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II

*Halaman 15 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*

#### 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 termutat 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)



semula Penggugat II tidak dapat diterima (*niet onvankijjke verkiard*);

- Menghukum Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 29 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Gst *juncto* Nomor 94/PDT/2016/PT.MDN *juncto* Nomor 07/Kas/Akta.Pdt/2016/PN.Gst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sitoli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 September 2016 dan tambahan memori kasasi pada tanggal 27 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II/Pembanding I, II pada tanggal 22 September 2016;
2. Turut Tergugat pada tanggal 22 September 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II/Pembanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli pada tanggal 6 Oktober 2016 dan tambahan kontra memori kasasi pada tanggal 11 November 2016;

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

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

- I. Tentang Salah Menerapkan atau Melanggar Hukum;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 48 sampai halaman 49 menyatakan (kami kutip selengkapnya):

- Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas pada pokoknya bahwa orang tua Para Penggugat dan Tergugat meninggalkan harta peninggalan berupa tanah dan bangunan yang dikenal dengan Wisma Soliga dengan luas  $\pm$  7.204 meter persegi

*Halaman 16 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



yang seluruhnya dikuasai oleh Tergugat dan Para Penggugat meminta agar Tergugat membagi harta warisan tersebut beserta hasil-hasilnya masing-masing sepertiga bagian yang sama, secara adil dan transparan akan tetapi Tergugat tidak menanggapi malahan Tergugat mengatakan tanah objek sengketa adalah miliknya yang dibeli dari orang tuanya alm. Gandra Quin, dimana Penggugat I (Venny Gan) telah menerima bagian warisan alm. Gandra Quin begitu juga dengan Penggugat II (Stevenson) telah memindahkan dan menyerahkan hak warisnya kepada Tergugat berdasarkan Akta Nomor 15 dan Nomor 16;

- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti bukti-bukti dari kedua belah pihak ternyata dari bukti TK 11 (akta perjanjian Nomor 15) Penggugat II (Stevenson) telah memindahkan dan menyerahkan hak waris dari alm. Gho Giok Kim (Ibu Kandung Penggugat I, II, dan Tergugat) kepada Tergugat atas sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor 154/ Desa Miga seluas 7.204 (tujuh ribu dua ratus empat) meter persegi yang merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo* dan berdasarkan bukti TK 12 (akta kuasa Nomor 16) bahwa Penggugat II telah memberi kuasa kepada Tergugat dan alm. Gandra Quin (orang tua Para Penggugat dan Tergugat) untuk melakukan pemindahan hak atau jual beli atau hibah atas tanah sertifikat hak milik Nomor 154/ Desa Miga seluas 7.204 (tujuh ribu dua ratus empat) meter persegi yang merupakan tanah objek sengketa;
- Menimbang, bahwa dari bukti TK 11 (akta perjanjian Nomor 15) dan bukti TK 12 (akta kuasa Nomor 16), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Penggugat II sudah menerima bagian dari tanah objek sengketa sehingga tidak seharusnya memposisikan dirinya sebagai Penggugat II, akan tetapi Penggugat I (Venny Gan) seharusnya menarik Penggugat II sebagai Tergugat;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding, kedudukan Penggugat II (Stevenson) dalam perkara *a quo* tidak sesuai dengan formalitas gugatan, sehingga oleh karena itu gugatan Penggugat I dan II dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan ini jelas, Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, sehingga penerapan hukum yang dipergunakan telah melanggar hukum sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan Putusan

*Halaman 17 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



Pengadilan Negeri Gunung Sitoli adalah suatu Putusan yang dijatuhkan dengan pertimbangan hukum yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) sebagaimana diamanatkan Pasal 189 RB.g;

2. Bahwa Pasal 283 RB.g mengatur “Setiap Orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;
3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan tidak menjelaskan dan memahami apa yang dimaksud dengan formalitas gugatan;
4. Bahwa untuk menilai formalitas gugatan, cukup dengan menilai hubungan antara posita dan petitum suatu gugatan serta menilai *legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut;
5. Bahwa pada Putusan Pengadilan Tinggi Medan secara jelas dan tegas telah dipertimbangkan bukti yang diajukan Tergugat yaitu bukti TK11 dan TK12;
6. Bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka jelaslah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan dalil gugatan Para Penggugat dan dalil jawaban Tergugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut diketahui Tergugat telah mampu membuktikan dalil sangkalan dalam jawabannya sebaliknya Para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, makasesuai hukum seharusnya dalil gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak bukan dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa selanjutnya putusan *Judex Facti* telah menabrak asas-asas hukum acara perdata yang mengatur hakim bersifat pasif yang artinya hakim pasif dalam menentukan ruang lingkup atau luas pokok sengketa karena mengenai pokok sengketa dan kedudukan Para Pihak sepenuhnya kewenangan Penuntut Hak bukan hakim. Jadi pihak yang merasa terganggu kepentingannya dapat mengajukan tuntutan hak dan berdasarkan hal tersebut diajukanlah tuntutan hak kepada pihak yang dinilai telah mengganggu kepentingannya;
8. Bahwa untuk menilai kepada siapa sajakah dapat diajukan tuntutan hak, Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 dan Nomor: 2471/K/Sip/1981 tgl. 18 Januari 1982 menegaskan “Penggugat memiliki kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat”;
9. Bahwa dalam Putusan *Judex Facti*, Majelis Hakim Tinggi telah

Halaman 18 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017





melanggar asas-asas hukum acara perdatahakim bersifat pasif karena Majelis Hakim Tinggi telah bertindak secara aktif dengan menentukan dan mengatur posisi Termohon Kasasi II. Hal ini jelas keliru dengan asas-asas hukum acara perdata yang menentukan hakim harus bersifat pasif;

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas adalah berdasar, Mahkamah Agung membatalkan Putusan *Judex Facti* (putusan Pengadilan Tinggi Medan);

II. Tentang Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

1. Bahwa keadilan Substantif tidak boleh diartikan secara hitam putih diartikan sebagai keharusan dalam membuat putusan yang keluar dari undang-undang sebab keadilan harus dicari sendiri dengan menggali rasa keadilan dalam masyarakat sekaligus bisa menerapkan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia;
2. Bahwa dalam menegakkan hukum nilai-nilai hukum adat haruslah dipertahankan;
3. Bahwa berpijak dari ketentuan Pasal 1 *juncto* Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka dalam mengadili Perkara-perkara yang dihadapinya, maka hakim akan bertindak sebagai berikut:
  - a. Dalam kasus yang hukumnya atau undang-undangnya sudah jelas tinggal menerapkan saja hukumnya;
  - b. Dalam kasus dimana hukumnya tidak atau belum jelas, maka hakim akan menafsirkan hukum atau undang-undang melalui cara/metode penafsiran yang lazim yang berlaku dalam ilmu hukum
  - c. Dalam kasus yang belum ada undang-undang/hukum tertulis yang mengaturnya, maka Hakim harus menemukan Hukumnya dengan menggali dan mengikuti nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat;
4. Bahwa selanjutnya apabila hukum memutuskan berdasarkan hukum/undang-undang, maka hakim tinggal menerapkan isi hukum. Namun hal ini tidaklah sepenuhnya benar karena Hakim bukanlah corong undang-undang, namun corong keadilan. Sehingga penjatuhan putusan tidak semata-mata harus sesuai dengan undang-undang, namun juga harus menggali nilai-nilai keadilan yang tumbuh ditengah masyarakat;
5. Bahwa dengan demikian Hakim harus menerapkan Hukum dengan

Halaman 19 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



seadil-adilnya. Hakim harus menggunakan hukum tertulis, baik berupa peraturan perundang-undangan atau yurisprudensi dan tetap wajib mencari dan menemukan hukum tersebut dari sumber-sumber hukum lainnya, berupa doktrin, kebiasaan atau Hukum tidak tertulis yang biasanya tumbuh dalam sistem hukum adat;

6. Bahwa dalam *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Medan Halaman 48 “menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas pada pokoknya bahwa Orang Tua Para Penggugat dan Tergugat meninggalkan harta peninggalan berupa tanah dan bangunan yang dikenal dengan Wisma Soliga dengan luas  $\pm 7.204 \text{ M}^2$  yang seluruhnya dikuasai oleh Tergugat dan Para Penggugat meminta agar Tergugat membagi harta warisan tersebut beserta hasil-hasilnya masing-masing sepertiga bagian yang sama, secara adil dan transparan akan tetapi Tergugat tidak menanggapinya malahan Tergugat mengatakan tanah objek sengketa adalah miliknya yang di beli dari orang tuanya alm. Gandra Quin, dimana Penggugat I (Venny Gan) telah menerima bagian dari warisan alm. Gandra Quin begitu juga dengan Penggugat II (Stevenson) telah memindahkan dan menyerahkan hak warisnya kepada Tergugat berdasarkan Akta Nomor 15 dan Nomor 16”;

Bahwa dari pertimbangan tersebut diketahui tidak mungkin ada pembagian warisan karena tanah tersebut telah dibeli oleh Pemohon Kasasi dari Orang Tuanya yang bernama alm. Gandra Quin berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 41 dan Akta Kuasa Nomor 42 dan memang betul Stevenson (Penggugat II) telah memindahkan dan menyerahkan hak warisnya kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 15 dan Akta Kuasa Nomor 16 tertanggal 10 April 2010 yang di buat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H.,;

7. Bahwa (*Judex Facti*) Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Medan, Halaman 49 Putusan Pengadilan Tinggi Medan " Menimbang, Penggugat II (Stevenson) telah memindahkan dan menyerahkan hak waris dari Almarhumah Gho Giok Kim (Ibu kandung Penggugat I, II, dan Tergugat) kepada Tergugat (Pemohon Kasasi) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 154/Desa Miga seluas  $7.204 \text{ M}^2$  (tujuh ribu dua ratus empatmeter persegi) yang merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo* dan berdasarkan bukti TK 12 (akta kuasa nomor 16)

Halaman 20 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



bahwa Penggugat II telah memberi kuasa kepada Tergugat (Pemohon Kasasi) dan Almarhum Gandra Quin (orang tua para Penggugat dan Tergugat) untuk melakukan pemindahan hak atau jual beli atau hibah sertifikat hak milik nomor 154/ Desa Miga seluas 7204 M<sup>2</sup> yang merupakan objek tanah sengketa.

8. Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 94/PDT/2016/PT-MDN dimana dalam Pertimbangan Hukumnya: Menimbang bahwa dari bukti TK.11 (akta perjanjian Nomor15) dan bukti TK.12 (akta kuasa Nomor16), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Penggugat I telah menerima bagian dari tanah sengketa sehingga tidak seharusnya memosisikan dirinya sebagai Penggugat II, akan tetapi Pengugat I (Venny Gan) seharusnya menarik Penggugat II sebagai Tergugat“;

Bahwa pertimbangan tersebut seharusnya lebih diperdalam dengan pembagian warisan kepada Termohon Kasasi I, bukan malah berhenti pada pembagian hak waris kepada Termohon Kasasi II. Pertimbangan tersebut membuktikan dalil-dalil gugatan Para Termohon Kasasi tidak dapat dibuktikan, namun anehnya Putusan *Judex Facti* malah menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi tidak dapat diterima. Putusan ini jelas tidak menghasilkan penyelesaian permasalahan, namun menimbulkan masalah baru. Alasan kami membuktikan Putusan Pengadilan Tinggi Medan telah lalai memenuhi syarat undang-undang. Hal ini berdasarkan karena Putusan Pengadilan Tinggi Medan menyimpangi syarat-syarat suatu gugatan ditolak dan dengan sengaja mengalihkan kepada pernyataan gugatan tidak dapat diterima;

9. Bahwa seharusnya Termohon Kasasi I dahulu (Venny Gan) tidak lagi membuat Gugatan karena Termohon Kasasi I sudah menerima hak dari alm. Gandra Quin pada tanggal 10 Juni 2012 menerima uang sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diberikan di Wisma Soliga disaksikan oleh Pemohon Kasasi untuk pelepasan hak ganti rugi atas Wisma Soliga, dimana hal ini dikuatkan dengan kesaksian dari Saksi Amran bahwa Termohon Kasasi I (Venny Gan) telah dipinjamkan uang oleh almarhum Gandra Quin.

10. Bahwa Bukti TK-16 diterangkan bahwa pada tanggal 01 Oktober 2012 Termohon Kasasi (Venny Gan) membuat surat pernyataan dan menerima uang ganti rugi sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari orang tuanya (Almarhum. Gandra Quin);

Halaman 21 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



11. Bahwa berdasarkan Bukti TK-22, alm. Gandra Quin telah memberikan tanah yang terletak di Desa Simanaere dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02.11.17.06.1.1.00060 sesuai dengan Surat Ukur 4/Simanere/2013 dengan luas 2423 M<sup>2</sup> kepada Termohon Kasasi I (Venny Gan), walaupun nama masih alm. Gandra Quin;
  12. Bahwa dari penjelasan tersebut diatas terhadap Termohon Kasasi-I (Venny Gan) juga sudah jelas diberikan Hak tentang bagian Warisan oleh almarhum Gandra Quin semasa hidupnya, dan atas Wisma Soliga Almarhum Gandra Quin telah memberikan Ganti Rugi kepada Termohon Kasasi I. Maka secara hukum semua kepemilikan Termohon Kasasi I atas Wisma Soliga sudah tidak ada lagi;  
Bahwa hal-hal ini yang tidak dipertimbangkan lebih dalam oleh Putusan *Judex Facti*, sehingga fakta Termohon Kasasi I sudah mendapat hak waris diselundupkan dalam putusan tersebut;
  13. Bahwa dengan beralihnya Hak kepemilikan atas sertifikat objek hak milik nomor 02.11.01.09.1.00154 atas nama Gandra Quin kepada Ir. Philips Gan pada tanggal 21 April 2010 sebelum almarhum Gandra Quin meninggal dunia pada tanggal 1 Maret 2014, maka terhadap sertifikat nomor 02.11.01.09.1.00154 dikaitkan dengan uraian harta warisan, bukanlah termasuk harta warisan dari almarhum Gandra Quin;
  14. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, jelas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan (*Judex Facti*) telah lalaimemenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan karena dengan tidak terbuktinya dalil gugatan Termohon Kasasi II dan tidak dapat dibuktikannya dalil gugatan Termohon Kasasi II, maka seharusnya Pengadilan Tinggi Medan harus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.GS atau menolak gugatan Para Termohon Kasasi;
- III. Tentang Sistem Kekeabatan Dalam Masyarakat Tionghoa
1. Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.GS, memenuhi rasa keadilan;
  2. Bahwa ketentuan *staatsblaad* 1917 Nomor 129 ditentukan bahwa Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku bagi orang Tionghoa dengan beberapa pengecualian, salah satu yang menjadi landasan berlakunya hukum adat Tionghoa;
  3. Bahwa pelaksanaan adat Tionghoa menjadi pilihan pemberlakuan

Halaman 22 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



dalam masyarakat Tionghoa;

4. Bahwa masyarakat di Indonesia mengenal 3 macam sistem kekerabatan:

- b. Kekerabatan Patrilineal;
- c. Kekerabatan Matrilinea;
- d. Kekerabatan Parental;

5. Bahwa sistem kekerabatan Patrilineal khususnya didalam masyarakat Tionghoa di Nias, anak Laki-laki memegang peranan penting dibandingkan anak Perempuan, dimana hanya anak laki-laki yang mewarisi harta warisan sedangkan anak perempuan menerima sesuatu dalam koridor sebagai pemberian dari keluarga besar;

6. Bahwa dari keterangan saksi Tapak Wong tokoh adat masyarakat Tionghoa khususnya di Kepulauan Nias, Propinsi Sumatera Utara yang menyatakan sebagai berikut bahwa sistem kekeluargaan adat Tionghoa di Nias adalah Patrilineal, sehingga anak laki-laki sulung/ tertua mempunyai kedudukan tertinggi dalam keluarga dibandingkan anak perempuan, serta dalam pembagian harta diberikan kepada anak laki-laki diberikan mayoritas lebih besar dibandingkan anak perempuan:

- Bahwa anak laki-laki mewarisi marga;
- Bahwa anak perempuan hanya mewarisi perhiasan dari orangtua
- Bahwa kebiasaan dari adat Tionghoa untuk harta yang dimiliki oleh orangtua pengurusannya dilakukan oleh anak laki-laki tertua, yang bertujuan untuk mengembangkan kemampuan sang anak menguasai/menjiwai berdagang;
- Bahwa biasanya setelah orang tua meninggal dunia maka rumah milik orang tua dikuasai oleh anak laki-laki tertua;

Berdasarkan ketentuan tersebut, dihubungkan dengan fakta Pemohon Kasasi belum ada mendapat bagian waris, maka adalah wajar apabila orang tua Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi memberikan tanah objek perkara kepada Pemohon Kasasi terlebih pemberian ini tidak dilakukan secara cuma-cuma, namun dilakukan dengan cara jual beli yang menunjukkan tanggung jawab Pemohon Kasasi kepada orang tua (Gandra Quin);

IV. Resiko Yang Dihadapi Pemohon Kasasi Dalam Upaya Membangun Kembali Wisma Soliga;

1. Bahwa terhadap objek Perkara yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli

Halaman 23 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017





seluas 7204 M<sup>2</sup> yang dikenal dengan Wisma Soliga dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 atas nama alm. Gandra Quin telah dijual belikan antara Gandra Quin dengan Ir. Philips Gan membayar objek tersebut dengan harga Rp200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) pada saat jual beli berlangsung antara Gandra Quin dengan Philips Gan telah berumur 21 tahun, dengan objek perjanjian sertifikat 02.11.01.09.1.00154 atas nama Gandra Quin serta yang menjadi objek perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sehingga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian”;

2. Bahwa Menurut Prof. Subekti. Pada dasarnya Undang-Undang dibuat untuk melindungi hak-hak para pihak dalam perjanjian Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerduta. Itikad baik adalah faktor yang paling penting dalam hukum karena tingkah laku dari anggota masyarakat tidak selamanya diatur dalam undang-undang, tetapi ada juga dalam peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna;
3. Bahwa kejujuran atau Itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perbuatan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam perbuatan hukum itu. Pasal 1338 ayat (3) “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan l'tikad baik, hal ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dan disertai oleh Itikad baik, dalam hal ini termasuk jual-beli;
4. Bahwa sudah menjadi suatu Norma Hukum, pihak ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang, dalam sebuah Yurisprudensi diambil sebuah kaidah hukum “bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik (putusan MARI Nomor 3201k/pdt/1991 Tanggal 30 Januari 1996);
5. Bahwa sejarah objek perkara pertama kali merupakan rumah tempat tinggal sekaligus penginapan yang dibangun oleh Almarhum Gandra Quin hanya memiliki 17 kamar dan 9 (sembilan) kamar digunakan untuk tempat tinggal keluarga termasuk Venny Gan (Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi-II dan Keluarga besar dari almarhum Gandra Quin);
6. Bahwa Objek perkara pada saat mulai dikelola oleh Pemohon Kasasi

*Halaman 24 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



masih dalam status agunan kredit di Bank BRI dan memiliki hutang di beberapa toko;

7. Bahwa Objek Terperkara diurus, dipelihara secara baik serta Profesional dan management yang baik oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat, hingga ada pelunasan kredit dan hutang di beberapa toko dapat dilunaskan;
8. Bahwa terhadap objek terperkaradengan modalPemohon Kasasi sendiriuntuk membangun Wisma Soliga yang berasal dari usaha yang dimilikinya yaitu usaha ternak bebek, ayam, babi dan lain-lain hingga tahun 2002;
9. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2005 terjadi bencana alam gempa bumi di Kepulauan Nias dan sekitarnya, yang mengakibatkan Wisma Soliga hancur sekitar 90 % (sembilan puluh persen), dimana kondisi Wisma Soliga pada saat itu tidak berfungsi sama sekali, semua fasilitas yang ada didalamnya hancur dan kamar-kamar lama yang dibangun oleh almarhum Gandra Quin juga hancur akibat gempa, namun seluruh keluarga termasuk Termohon Kasasi I, II dan Pemohon Kasasimasih menempati kamar yang ada didalam wisma Soliga walaupun dalam keadaan hancur-hancuran;  
Hal ini bisa dilihat dari bukti-bukti foto (TK-29) yang menggambarkan keadaan Wisma Soliga setelah bencana alam gempa bumi;
10. Bahwa pada sekira bulan Oktober 2005 Pemohon Kasasi mulai membongkar puing-puing bangunan yang hancur akibat gempa, dimana situasi pada saat itu Wisma Soliga tidak dapat diperuntukan lagi untuk rumah tempat tinggal dan Penginapan yang dapat menghasilkan uang sehingga Pemohon Kasasi harus memikirkan bagaimana untuk menghidupi keluarganya yang tinggal di Wisma Soliga sekaligus untuk merenovasi semua bangunan yang hancur berkeping-keping yang diakibatkan oleh Gempa Bumi di Kepulauan Nias;
11. Bahwa karena tidak ada pemasukan yang dihasilkan dari Wisma Soliga karena kerusakan yang parah akibat gempa, Pemohon Kasasi menyewakan mobilnya untuk direntalkan untuk memenuhi kebutuhan seluruh sanak keluarga makan minum, dan Pemohon Kasasi juga bekerja di BRR (Badan Rekontruksi dan Rehabilitasi) untuk mencari modal untuk kembali membangun Wisma Soliga;
12. Bahwa Pemohon Kasasi Dahulu Terbanding selain menyewakan mobilnya dan bekerja di BRR, Pemohon Kasasi juga meminjam uang

Halaman 25 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) tahun 2006 sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan menganggunkan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 yang diikat dengan Hak Tanggungan dengan APHT. No: 67/2006, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 657/2006 tertanggal 12 Mei 2006 untuk membangun kembali Wisma Soliga yang hancur karena gempa;

13. Bahwa pada tahun 2007 dengan modal sendiri dan minim Pemohon Kasasi mulai membangun kembali Wisma Soliga dengan membangun ulang bangunan hotel dan merenovasi total konstruksi bangunan yang hancur akibat gempa dengan mengganti plafon, dinding dan atap Wisma Soliga. Surat Izin Mendirikan Bangunan keluar pada tahun 2008 dengan Nomor 648/012/BPTSP/2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Nias dan Pemohon Kasasi sekaligus membangun lantai 2 bagian depan berupa 12 kamar VIP;
  14. Bahwa setelah selesainya perbaikan dan rekonstruksi Wisma Soliga dan pembangunan bangunan hotel 2 lantai di bagian depan maka dari hasil operasional hotel bisa menutupi semua pengeluaran dari Wisma Soliga. Dan selama 2 tahun Pemohon Kasasi bekerja di BRR (Badan Rekonstruksi dan Rehabilitasi), Pemohon Kasasi dapat menyimpan uang dan membeli tanah dan membangun Wisma Soliga bagian belakang;
  15. Bahwa menjadi pertanyaan apabila upaya membangun Wisma Soliga pasca gempa bumi tidak berjalan dengan lancar siapa yang paling dirugikan? Bukankah Pemohon Kasasi karena hampir semua fasilitas kredit tercatat atas nama Pemohon Kasasi;
  16. Bahwa dari seluruh rangkaian proses pengelolaan Wisma Soliga sejak tahun 2001 hingga sekarang dan didalam fase pembangunan kembali pasca gempa; Termohon Kasasi I dan II tidak pernah terlibat atau punya itikad baik untuk melibatkan diri.
- V. Tentang Keabsahan Bukti Tk-13 dan Tk-14 Sebagai Dasar Bukti Peralihan Hak;
1. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 41 Tertanggal 21 April 2010 antara Gandra Quin dengan Philips Gan yang dibuat dihadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., (bukti TK-13), walaupun berupa pengikatan jual beli, namun jual beli ini telah dilakukan secara tunai dan seketika karena alat bukti ini juga merupakan bukti pembayaran. Sehingga Pemohon Kasasi telah memenuhi prestasinya dan

Halaman 26 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpindahlah hak atas tanah itu kepada Pemohon Kasasi;

2. Bahwa tindakan Pemohon Kasasi yang tidak melakukan balik nama seketika setelah perjanjian tersebut terlebih telah dibuat Akta Kuasa Nomor 42 Tertanggal 21 April 2010 antara Gandra Quin dengan Philips Gan yang dibuat dihadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H. (bukti TK-14) adalah semata-mata menjaga Marwah orang tuanya almarhum Gandra Quin;
3. Bahwa memperhatikan tenggang waktu pembuatan bukti TK-13 dan bukti TK-14, yaitu tanggal 21 April 2010 dengan waktu meninggalnya almarhum Gandra Quin yaitu pada tanggal 1 Maret 2014 diketahui ada rentang waktu yang cukup bagi Termohon Kasasi I selaku pihak yang tidak terlibat dalam perikatan tersebut untuk mengetahui peristiwa hukum ini dan menyatakan keberatannya kepada almarhum Gandra Quin atas perikatan tersebut;
4. Bahwa memperhatikan status Termohon I selaku anak perempuan yang dalam adat Tionghoa hanya menerima pemberian, namun dalam hal ini Termohon I telah menerima lebih dari pemberian, bahkan tetap menikmati Wisma Soliga untuk keluarganya serta menjadikan Wisma Soliga sebagai gudangnya, maka hal ini adalah tindakan menyetujui perbuatan hukum sebagaimana dimaksud bukti TK-14;
5. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan tersebut, bukti T-14 adalah sah dan berharga;

## VI. Tentang *Dissenting* Hakim Ketua Pada Tingkat Pertama.

Bahwa setelah memperhatikan kembali Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN.GST tanggal 24 November 2015, Pemohon Kasasi menyadari putusan ini tidak terdapat musyawarah bulat karena ada pendapat berbeda dari Ketua Majelis;

Bahwa setelah meneliti putusan ini dengan lebih cermat, Pemohon Kasasi tidak menemukan apa alasan Ketua Majelis berbeda pendapat karena perihal tersebut tidak dimuat dalam Putusan;

Bahwa setelah Pemohon Kasasi menanyakan hal tersebut, Pengadilan Negeri Gunung Sitoli memperlihatkan catatan perbedaan pendapat tersebut dan hal ini ternyata ada dicatatkan pada putusan *Judex Facti* yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang pada pokoknya ada dua alasan berbeda pendapat dari Ketua Majelis. Sepengetahuan Pemohon Kasasi bukankah Hakim hanya dapat memiliki satu pendapat dalam satu perkara;

Tambahan Memori Kasasi:

*Halaman 27 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



VII. Alat bukti pengakuan Para Termohon Kasasi yang dapat menjadi Persangkaan Majelis Hakim, telah dikesampingkan Majelis Hakim Banding.”

1. Bahwa secara tegas Termohon Kasasi Stevenson mengetahui dan menyadari sepenuhnya adanya jual beli antara Gandra Quin dan Pemohon Kasasi (bukti TK-13), dimana yang bersangkutan hadir dan ikut menandatangani Akta Perikatan Jual beli Nomor 41 tersebut;
2. Bahwa secara tegas Termohon Kasasi Stevenson mengetahui dan menyadari bahwa atas dasar perjanjian tersebut, Gandra Quin memberi kuasa kepada Pemohon Kasasi untuk melakukan tindakan yang bersifat kepemilikan atas Wisma Soliga (bukti TK-14);
3. Bahwa pengetahuan dan pengakuan Termohon Kasasi Stevenson berdasarkan bukti TK-11 dan bukti TK-12 yang pada pokoknya menerangkan Termohon Kasasi Stevenson telah menerima kompensasi hak warisnya dan menyerahkan hak warisnya terhadap Wisma Soliga;
4. Bahwa atas pernyataan tersebut Termohon Kasasi Stevenson telah menerima sejumlah uang sebagai gantinya;
5. Bahwa selanjutnya atas hak-hak tersebut Termohon Kasasi Stevenson telah dibangunkan Hotel Malaga oleh Pemohon kasasi;
6. Bahwa pembuatan bukti TK-11 dan TK-12 adalah inisiatif almarhum Gandra Quin dan sebelum akta ini dibuat telah dilakukan beberapa kali pertemuan antara almarhum Gandra Quin, Pemohon Kasasi, dan Termohon Kasasi Stevenson dengan Notaris Eunice Sinodia Telaumbanua;
7. Bahwa pada saat itu almarhum Gandra Quin dalam keadaan sehat jasmani dan rohani (cakap hukum);
8. Bahwa Termohon Kasasi Venny Gan telah mengakui menerima uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun ia menyangkal itu sebagai ganti atas hak warisnya, lalu dalam hal apa ia menerima uang tersebut;
9. Bahwa selanjutnya ada pemberian uang dari almarhum Gandra Quin dan Pemohon Kasasi sejumlah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi I (Venny Gan) sebagaimana keterangan Saksi Amran, dimana pemberian dimaksud dilakukan atas dasar kepercayaan dan tanpa bukti tertulis;
10. Bahwa bukankah keterangan Saksi adalah fakta persidangan;
11. Bahwa memperhatikan waktu penerimaan uang antara Termohon

Halaman 28 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017





Kasasi Stevenson dan Termohon Kasasi (Venny Gan) yang berdekatan tentu dapat diperkirakan tujuan pemberian uang tersebut adalah sama yaitu merupakan ganti bagian waris dirinya;

12. Bahwa Termohon Kasasi I (Venny Gan) secara jelas telah berbuat curang, dimana yang bersangkutan mau menerima uang, namun tidak menjalankan kewajibannya untuk ikut menandatangani Akta PPJB Nomor 41 (TK-13) yang dilakukan almarhum Gandra Quin dengan Pemohon Kasasi;
13. Bahwa yang patut disadari tujuan orang tua Pemohon dan Termohon Kasasi almarhum Gandra Quin melakukan hal ini adalah agar Wisma Soliga tetap utuh menjadi milik keluarga dan tidak beralih/dijual ke orang lain;
14. Terlepas dari semua hal di atas, almarhum Gandra Quin dan keluarganya (dalam hal ini Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I dan II) merupakan etnis Tionghoa yang masih memegang teguh adat istiadat termasuk dalam hal pewarisan (Hal ini juga menjadi fakta persidangan dari kesaksian Saksi Tokoh Adat Tapak Wong yang diminta untuk dihadirkan oleh kedua pihak yang berperkara, dimana hal ini menunjukkan bahwa kedua belah pihak masih menundukkan diri pada hukum adat Tionghoa);
15. Almarhum Gandra Quin sebagai Orangtua yang berperkara selagi masih hidup (tahun 2010) telah melakukan pemberian hak masing2 anak (secara adat Tionghoa maupun dengan melihat posisi dan tanggungjawab yg dilakukan masing2 anak dalam memelihara dan mempertahankan Wisma Soliga sebagai objek perkara);
16. Bahwa pada dasarnya telah dibuat kesepakatan secara lisan dihadapan almarhum pada tahun 2009 yang isinya kurang lebih dituangkan dalam Draft kesepakatan bersama antara Venny Gan, Stevenson dan Philips Gan (Bukti TK-10). Hal ini juga telah disampaikan baik di dalam forum pertemuan para orang yang dituakan maupun dalam bentuk akta di notaris dan pihak Termohon Kasasi juga mengetahui semua hal ini bahkan Termohon Kasasi Venny Gan telah menerima uang seperti yang diakuinya dan di paparkan dalam kesaksian saksi Amran namun mengapa setelah almarhum Gandra Quin meninggal dunia pada tahun 2014, hal ini baru di permasalahan? Secara adat yang kami anut hal ini sangat tidak pantas, mempermalukan nama keluarga dan menyiratkan keserakahan dari para Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

*Halaman 29 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak tepat dan salah menerapkan hukum,

Bahwa mengenai kedudukan para pihak pada dasarnya yang menentukan adalah Penggugat, apakah yang bersangkutan sebagai Penggugat atau sebagai Tergugat, apalagi dalam gugatan tentang hak waris, menjadikan pihak Penggugat sendiri yang lebih tahu perbuatan siapa saja yang telah dianggap melanggar haknya dan telah dianggap merugikannya, oleh karena sengketa pokok dalam perkara *a quo* adalah masalah objek sengketa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 154/Desa Miga atas nama Gandra Quin yang di-hak-i oleh Tergugat Kompensi sehingga cukup alasan untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan;

Bahwa dalam rangka kesetaraan *gender*, hak wanita dan pria adalah sama dalam hukum, maka adil dan patut harta benda si peninggal waris harus dibagi sama oleh ahli waris tanpa membedakan pria dan wanita terlebih lagi hukum adat Tionghoa yang tidak tertulis dan harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman;

Bahwa adalah tidak adil memposisikan anak laki-laki tertua sebagai satu-satunya penerima warisan orang tuanya terhadap harta benda tetap, sementara anak perempuan hanya mendapat perhiasan;

Bahwa mengenai petitum angka 8, 9, 10 kerugian mana tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PHILIPS GAN als. PHILIP, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 94/PDT/2016/PT.MDN tanggal 14 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Gst tanggal 24 November 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dikabulkan, namun oleh karena Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tetap berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

*Halaman 30 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017*

#### 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

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PHILIPS GAN als. PHILIP**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 94/PDT/2016/PT.MDN tanggal 14 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Gst tanggal 24 November 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat Venny Gan dan Stevenson, serta Tergugat Philips Gan, adalah ahli waris dari almarhum Gandra Quin dan almarhumah Imelda;
3. Menyatakan sebagai hukum Kutipan Akta Kematian, an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Gunungsitoli, pada tanggal 17 Maret 2014;
4. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga sebagaimana dalam SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002 dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin, adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin;
5. Menyatakan bahwa Wisma Soliga objek sengketa *a quo* harus dibagi menjadi 3 bagian, dengan pembagiannya sebagai berikut:
  - a. Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat I Venny Gan beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - b. Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup> menjadi milik Penggugat II Stevenson, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;

Halaman 31 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M<sup>2</sup> menjadi milik Tergugat Philips Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
- 6. Menyatakan bahwa segala peralihan hak terhadap objek sengketa *a quo* Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM Nomor 154, tanggal 22 Januari 2002, dengan luas 7.204 M<sup>2</sup>, an. Gandra Quin;
- 7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
- 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./  
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.  
Ttd./  
H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./  
H. Hamdi, S.H., M.Hum

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00  
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00  
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00  
Jumlah ..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd./  
Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 32 dari 32 hal. Put. Nomor 147 K/Pdt/2017