



PUTUSAN

Nomor 1771 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AHMAD TAKHSIS HAREFA, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Nomor 3 Lingkungan VIII Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suhirman Gea, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Nomor -, Lingkungan VIII, Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 20 November 2013; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

1. **SALMAIDAR MENDROFA**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Lingkungan VIII, Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;
2. **SALINUDIN MENDROFA**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Lingkungan VIII, Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kampung Baru Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, yang dibeli dari Zanudin Dachi berdasarkan surat jual beli tertanggal 24 Januari 1971;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2006 masing-masing telah meminjam sebagian tanah milik Penggugat yang terletak dulunya dikenal dengan Kampung Baru Ilir, Kecamatan Gunungsitoli sekarang dikenal dengan Jalan Kelapa Lingkungan VIII, Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;
3. Bahwa Tergugat I meminjam tanah milik Penggugat dengan ukuran 4,5 x 10

Hal. 1 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter selama 5 (lima) tahun dihitung mulai tanggal 1 Mei 2006 sampai dengan 1 Mei 2011 sedangkan Tergugat II meminjam tanah milik Penggugat dengan ukuran 7 x 7 meter selama 7 (tujuh) tahun dihitung mulai 1 Juni 2006 sampai dengan 1 Juni 2013;

4. Bahwa adapun tujuan Tergugat I meminjam tanah milik Penggugat tersebut adalah Tergugat I akan membangun 1 (satu) unit rumah permanent di atas tanah milik Penggugat dengan biayanya sendiri/bantuan dari BRR sedangkan Tergugat II meminjam tanah milik Penggugat tersebut adalah Tergugat II akan membangun 1 (satu) unit rumah di atas tanah milik Penggugat dengan biayanya sendiri;
5. Bahwa terhadap pinjaman Para Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat membuat dan menandatangani surat perjanjian di atas selembar kertas bermaterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) yang masing-masing tertanggal 21 Maret 2006 dengan diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan VIII bernama Al Az Lubis;
6. Bahwa dalam masing-masing surat perjanjian tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sama-sama menjanjikan kepada Penggugat jika jangka waktu masa penyewaan tanah tersebut habis maka:
 - Tanah tersebut dikembalikan oleh Tergugat-Tergugat kepada Penggugat;
 - Apabila Penggugat tidak memberi perpanjangan kontrak kepada Tergugat-Tergugat maka bangunan rumah milik masing-masing Tergugat tersebut dapat menjadi milik Penggugat jika Penggugat bersedia memberikan sekedar ganti rugi kepada Tergugat-Tergugat dan rumah tersebut menjadi milik Penggugat selamanya;
7. Bahwa dengan itikad baik untuk membantu dan kepercayaan atas janji Tergugat-Tergugat sesuai dengan surat perjanjian tersebut selanjutnya Penggugat mengizinkan Tergugat I dan Tergugat II untuk masing-masing membangun rumah di atas tanah milik Penggugat tersebut;
8. Bahwa setelah limit waktu yang diperjanjikan sebagaimana tertera dalam surat perjanjian yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 1 Mei 2011, Penggugat mendatangi Tergugat I untuk menagih janji Tergugat I;
9. Bahwa atas tagihan Penggugat tersebut, Tergugat I tidak mengindahkannya bahkan Tergugat I mengkontrakan rumah yang seharusnya menjadi milik Penggugat dengan berakhirnya masa penyewaan tanah kepada orang lain tanpa persetujuan ataupun ijin dari Penggugat bahkan menganjurkan Penggugat untuk menempuh jalur hukum jika Penggugat tidak terima;
10. Bahwa demikian juga terhadap Tergugat II setelah limit waktu yang

Hal. 2 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



diperjanjikan sebagaimana tertera dalam surat perjanjian yang ditanda tangani oleh Tergugat II yaitu pada tanggal 1 Juni 2013, Penggugat juga mendatangi Tergugat II untuk menagih janji Tergugat II;

11. Bahwa atas tagihan Penggugat tersebut, Tergugat II juga tidak mengindahkannya bahkan Tergugat II menyatakan bahwa rumah yang seharusnya menjadi milik Penggugat dengan berakhirnya masa penyewaan tanah tersebut adalah milik dari Tergugat II bahkan Tergugat II menganjurkan jika Penggugat tidak terima supaya menyelesaikannya melalui jalur hukum;
12. Bahwa tanpa alasan yang patut, Tergugat I dan Tergugat II sama-sama tidak ada itikad baik untuk memenuhi isi surat perjanjian tertanggal 21 Maret 2006 yang ditandatangani masing-masing Tergugat walaupun sudah beberapa kali didatangi oleh Penggugat secara baik-baik untuk mematuhi dan memenuhi isi surat perjanjian tersebut;
13. Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sudah berulang kali Penggugat usahakan melalui jalur kekeluargaan dengan melibatkan kepala lingkungan bahkan juga melalui lurah ilir tetapi para Tergugat tetap tidak mempunyai itikad baik;
14. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II menunjukkan itikad tidak baik yaitu dengan sengaja dan tanpa alasan yang patut, mengingkari isi surat perjanjian tanggal 21 Maret 2006;
15. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II sama-sama telah melakukan *wanprestasi* terhadap perjanjian yang disepakati sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian yang ditandatangani oleh masing-masing Tergugat di atas materai Rp6000,00 (enam ribu rupiah);
16. Bahwa dengan demikian patut dan berdasar hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum oleh karena *wanprestasi*;
17. Bahwa atas *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian moriil;
18. Bahwa adapun kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat yaitu:
kerugian materiil berupa:
 - Sewa tanah oleh masing-masing Tergugat sejak tahun 2006 sebesar @ Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)/tahun x 7 tahun = Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) jika dikumulatifkan untuk Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
 - Bangunan yang seharusnya menjadi milik Penggugat dengan berakhirnya masa sewa Tergugat I dan Tergugat II @ Rp30.000.000,00

Hal. 3 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



(tiga puluh juta rupiah) jika dikumulatifkan untuk Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

19. Bahwa kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat akibat *wanprestasi* Tergugat I dan Tergugat II sesungguhnya tidak dapat dinilai akan tetapi untuk melengkapi gugatan ini kerugian moril Penggugat disebutkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
20. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar tidak hampa serta dikhawatirkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan rumah sesuai yang tercantum dalam surat perjanjian, maka patut dan berdasar hukum apabila pengadilan menjatuhkan *conservatoir beslag* atas rumah yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Penggugat tersebut;
21. Bahwa dikhawatirkan pula para Penggugat lalai untuk mematuhi putusan pengadilan apabila gugatan Penggugat dikabulkan maka patut dan berdasar hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II masing-masing dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
22. Bahwa karena gugatan ini didasarkan dengan bukti otentik, maka berdasarkan pasal 180 ayat 1 HIR patut dan berdasar hukum apabila putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* ataupun kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pihak yang beritikad baik dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian yang ditandatangani oleh masing-masing Tergugat I dan Tergugat II di atas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) yang masing-masing tertanggal 21 Maret 2006;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa surat perjanjian yang masing-masing ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas materai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) yang masing-masing tertanggal 21 Maret 2006, sah dan berharga;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa masing-masing Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya agar segera melakukan pengosongan/pembongkaran terhadap segala bangunan yang berada di atas tanah milik

Hal. 4 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



Penggugat tersebut dan menyerahkan tanah tersebut secara sukarela kepada Penggugat;

6. Menyatakan sah dan berharga *conservatoir beslag* yang diletakkan atas rumah yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Penggugat tersebut;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar kepada Penggugat uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) yaitu kerugian materiil yang diderita Penggugat akibat *wanprestasi* dari Tergugat I dan Tergugat II, secara tunai dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar kepada Penggugat uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yaitu kerugian immaterial yang diderita Penggugat akibat *wanprestasi* dari para Tergugat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari untuk kelalaian mematuhi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, kuasa Tergugat I, II mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan:
 - Bahwa tidak diuraikan dengan jelas dimana letak tanah, berapa ukuran luas tanah, siapa-siapa yang berbatas dengan tanah yang menjadi objek sengketa, hal tersebut yang merupakan identitas tanah yang menjadi sengketa;
 - Bahwa dalam *Petitum* gugatan tidak disebutkan dengan jelas dimana letak tanah, berapa ukuran tanah, siapa-siapa yang berbatas dengan tanah milik Penggugat yang harus dikosongkan tersebut, sehingga hal ini membingungkan;
 - Bahwa isi gugatan Penggugat tidak jelas, karena kami menguasai rumah

Hal. 5 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



milik kami sendiri, sedangkan tanah pertapakan rumah adalah disewakan oleh Penggugat kepada kami dengan memberikan imbalan, tetapi bukan pinjaman;

- Bahwa biaya sewa tanah pertapakan tersebut adalah sudah kami bayarkan dan telah diterima serta dinikmati oleh Penggugat selama bertahun-tahun. Hal ini telah dijelaskan dalam perjanjian tertanggal 21 Maret 2006 dan kwitansi serah terima uang sewa tanah pertapakan rumah kami tersebut;
- Bahwa *Posita* 19 yang mendalilkan kerugian materil Penggugat adalah tidak beralasan sebab sejak tahun 2006 seluruh biaya sewa yang telah diperjanjikan sudah kami bayarkan kepada Penggugat dan telah dinikmatinya;

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan:

- Bahwa saya (Tergugat I) adalah betul sebagai pihak dalam perjanjian sewa pertapakan rumah tersebut, akan tetapi saya mempunyai suami selaku kepala keluarga yang mempunyai hak atas rumah kami tersebut;
- Bahwa seharusnya suami saya (Tergugat I) ditarik selaku pihak dalam perkara ini;
- Bahwa demikian pula dengan Tergugat II, sebab rumah tersebut dikuasai oleh anak-anak Tergugat II;
- Bahwa seharusnya anak-anak Tergugat II yang masih ikut menguasai rumah milik Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli tanah pertapakan rumah (objek perkara) dan yang saat ini kami kuasai tersebut dari Penggugat secara mencuil;
2. Bahwa tanah yang Penggugat Rekonvensi beli dari Penggugat adalah terletak di Lingkungan 8, Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli dengan luas 65 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara -;
 - Selatan Jalan Setapak;
 - Barat Tanah pertapakan rumah milik Penggugat;
 - Timur Tanah milik Tergugat I;
3. Bahwa sesuai kesepakatan kami (Penggugat dengan Tergugat I) pada tahun 2008, harga tanah tersebut adalah sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dan Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran secara mencuil;

Hal. 6 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 1 April 2008 Penggugat Rekonvensi pertama kalinya menyerahkan uang sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam kwitansi;
5. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi menyerahkan uang tersebut, kami sepakat bahwa surat jual beli akan dibuatkan di Notaris kalau semua harga tanahnya sudah dilunasi;
6. Bahwa kemudian untuk pembayaran sisa harga tanah tersebut, karena saling percaya setiap kali Tergugat Rekonvensi mengambil uang dari Penggugat Rekonvensi, maka tidak kami buat kwitansi, Tergugat Rekonvensi selalu menyatakan kepada Penggugat Rekonvensi "kenapa tidak percaya lagi sama saya cukup tulis saja dikwitansi yang lama nanti kita perhitungkan pada saat pembuatan akta jual beli";
7. Bahwa karena mengingat usia Tergugat Rekonvensi yang sudah tua, maka Penggugat Rekonvensi mempercayainya saja dengan harapan akan segera dilakukan pengukuran dan pembuatan akta jual beli melalui Notaris;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan sisa (Rp5.000.000,00) harga tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi sebanyak 5 kali: pertama (masih dalam tahun 2008) sebesar Rp2.000.000,00, kedua tanggal 7-2-2009 sebesar Rp1.000.000,00, ketiga dan keempat masing-masing Rp500.000,00 dan kelima kalinya Rp200.000,00 maka total yang sudah Penggugat Rekonvensi bayar kepada Tergugat Rekonvensi adalah Rp13.200.000,00 (tiga belas juta dua ratus ribu rupiah);
9. Bahwa sisa harga tanah yang belum Penggugat Rekonvensi bayar adalah Rp800.000,00 dan sisa tersebut akan Penggugat Rekonvensi bayar apabila sudah selesai diserahkan akta jual beli oleh Tergugat Rekonvensi;
10. Bahwa kemudian kesepakatan kami juga adalah biaya pembuatan akta jual beli beserta biaya saksi-saksi adalah menjadi tanggungan Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa di atas tanah tersebut telah berdiri 2 unit rumah atas kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dengan nilai bangunan masing-masing rumah milik Tergugat I seharga Rp60.000.000,00 dan rumah milik Tergugat II seharga Rp40.000.000,00;
12. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi menarik kembali tanahnya tersebut, maka Penggugat menuntut agar Tergugat Rekonvensi mengembalikan seluruh kerugian Penggugat Rekonvensi sebagaimana diperjanjikan pada tanggal 21 Maret 2006 termasuk harga tanah yang sudah diterima Tergugat Rekonvensi tersebut;
13. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan

Hal. 7 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, karena Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan bunyi perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 Maret 2006 serta kesepakatan tahun 2008 tersebut tentang jual beli objek sengketa;

14. Bahwa untuk menjamin kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut, maka agar harta benda milik Tergugat Rekonvensi baik benda tidak bergerak maupun benda bergerak agar disita untuk selanjutnya dilelang sebagai jaminan pelunasan atas kerugian Penggugat Rekonvensi;

15. Bahwa mengingat umur Tergugat Rekonvensi yang sudah lanjut maka agar seluruh ahli warisnya yang mendapatkan hak darinya agar dihukum pula untuk tunduk dan bersedia melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

16. Bahwa patut dan beralasan hukum agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar *dwangsom* kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari atas keterlambatan atau kelalaian untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, secara tunai dan sekaligus;

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

- Menyatakan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi adalah tidak beritikad baik;
- Menyatakan surat perjanjian sewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi masing-masing tanggal 21 Maret 2006, sah dan berharga;
- Menyatakan kwitansi tanggal 1 April 2008 tersebut adalah sah dan berharga;
- Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan atas harta benda milik tergugat Rekonvensi adalah sah dan berharga;
- Menyerahkan akta jual beli atas objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam kwitansi tanggal 1 April 2008;
- Menghukum tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp113.200.000,00 (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah);
- Menghukum seluruh ahli waris atau yang mendapatkan hak dari Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan melaksanakan keputusan pengadilan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari atas keterlambatan atau kelalaian

Hal. 8 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015

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

melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gunungsitoli telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2013/PN Gst. tanggal 19 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang beritikad baik dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 21 Maret 2006;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa surat perjanjian yang masing-masing ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas meterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) yang masing-masing tertanggal 21 Maret 2006 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan dalam hukum bahwa tindakan Para Tergugat menempati dan menguasai tanah objek sengketa tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya agar segera melakukan pengosongan/pembongkaran terhadap segala bangunan yang berada di atas tanah milik Penggugat tersebut dan menyerahkan tanah tersebut secara sukarela kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari untuk kelalaian mematuhi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk lain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Hal. 9 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp1.591.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II/Pembanding I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 419/PDT/2014/PT MDN tanggal 2 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permintaan Banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli, Tanggal 19 Agustus 2014 Nomor 32/Pdt.G/2013/PN Gs.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 20 November 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2013/PN Gst. jo. Nomor 3/Kas/Akta.Pdt/2015/PN Gst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II/Pembanding I, II pada tanggal 31 Maret 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Pembanding I, II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan

Hal. 10 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015

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

Negeri Gunungsitoli pada tanggal 7 April 2015;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 20 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 32/Pdt.G/2013/PN Gst. dimana Majelis Hakim Tinggi Terobsesi pada uraian isi Memori Banding Pembanding I dan Pembanding II tertanggal 19 Agustus 2019 dimana Majelis Hakim Tinggi Medan berpendapat sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) Karena tidak jelas letak dan batas-batas tanah sengketa dan tidak Pula menggugat Suami Tergugat I dan anak-anak Tergugat II;
- Bahwa pada dasarnya Gugatan Penggugat/Terbanding dan Pemohon Kasasi, tidak kabur atau tidak *obscuur libel*, sudah cukup jelas oleh karena para Pihak sudah cukup jelas alamatnya, sesuai isi Surat Perjanjian yang di buat oleh masing-masing para pihak dan para pihak tanda tangani pada tanggal 21 Maret 2006 serta masalah pengajuan gugatan secara absolut adalah Pengadilan Negeri Gunungsitoli;
- Bahwa masalah objek sengketa sudah cukup jelas tidak ada pengurangan dan tidak ada penambahan sesuai surat perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2006;
- Bahwa Pemohon Kasasi tidak ikut menggugat Suami Tergugat I dan anak-anak Tergugat II hal tersebut adalah merupakan Hak Subjektif Penggugat apa lagi dalam hal ini Suami Tergugat I dan anak-anak Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali kepada Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat, sangat keberatan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada Putusan Halaman 20 Alinea ke 6, dimana pertimbangan *Judex Facti* adalah sebagai berikut. Bahwa hanya menyebutkan ukuran tanah yang di kuasai masing-masing

Hal. 11 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan batas-batas dari Tanah Sengketa tidak ada disebutkan sehingga menyebabkan gugatan Kabur, selain itu dari *Posita* Gugatan Penggugat Nomor 3, 4 dan Nomor 5, bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai Hubungan Hukum, karena meskipun Tergugat I dan tergugat II membuat dan menandatangani Surat Perjanjian di atas selembar Kertas bermeterai Rp6.000,00 (enam ribu rupiah) tertanggal 21 Maret 2006 di ketahui oleh Kepala Lingkungan VIII bernama AL. AZ. Lubis, akan tetapi perjanjian tersebut masing-masing bukan satu surat perjanjian selain itu ukuran dan jangka waktu juga berbeda yaitu Tergugat I dengan ukuran 4,5 x 10 M selama 5 (lima) tahun sedangkan Tergugat II dengan ukuran 7 x 7 selama 7 (tujuh) tahun sehingga gugatan terhadap masing-masing Tergugat harus di ajukan secara sendiri-sendiri atau masing-masing;

- Menimbang, bahwa setelah membaca dalil-dalil Surat gugatan Penggugat tersebut di atas, Penggugat menyatakan bahwa Tanah sengketa tersebut dahulu di kenal dengan kampung baru Ilir Kecamatan Gunungsitoli Sekarang di kenal dengan Jalan Kelapa Lingkungan VIII Kelurahan Ilir Kecamatan Gunungsitoli;
- Bahwa memang benar dan betul letak tanah Pemohon mula, sebelum terjadi Pemekaran Desa Tanah Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat terletak Dahulu di Kenal dengan Kampung Baru Ilir Kecamatan Gunungsitoli dan setelah terjadi Pemekaran Desa, maka sekarang di kenal dengan Jalan Kelapa Lingkungan VIII Kelurahan Ilir, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat sangat keberatan Pertimbangan Hukum *Judex Facti* dalam putusan hal 21 masuk Alinea ke 2 yang pertimbangannya sebagai berikut:
Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat ternyata Penggugat hanya menyebutkan ukuran tanah yang dikuasai masing-masing oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut di atas adalah tidak menunjukkan suatu keadilan oleh karena dapat terlihat dalam pertimbangan *Judex Facti* yang berbunyi pada baris ke 5 halaman 21 yaitu Gugatan Penggugat Nomor 3,4 dan Nomor 5 yaitu, bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan Hukum, sementara pada akhir pertimbangan *Judex Facti*, tertulis harus di ajukan secara sendiri-sendiri berarti menunjukan Gugatan Penggugat tidak Kabur

Hal. 12 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*obscuur libel*) dan seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* dapat mengambil alih dengan menerapkan asas *ex aequo et bono* sehingga tidak harus Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli tingkat pertama, maka oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 419/PDT/2014/PT MDN tanggal 2 Maret 2015 dapat di batalkan atau setidaknya tidak dapat di terima dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 32/Pdt.G/2013/PN Gst.;

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

mengenai alasan Pemohon Kasasi:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 30 Maret 2015 dan jawaban memori tanggal 7 April 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) Penggugat hanya menyebutkan kurang tanah yang dikuasai masing-masing oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan letak dan batas-batasnya tidak disebutkan. Selain dari itu, *posita* gugatan juga kabur, antara Tergugat I dan II tidak mempunyai hubungan hukum karena meskipun Tergugat I dan II membuat dan menandatangani Surat Perjanjian pada tanggal 21 Maret 2006, tetapi perjanjian tersebut dibuat masing-masing, bukan satu perjanjian, selain dari itu ukuran tanah dan jangka waktu juga berbeda sehingga gugatan terhadap masing-masing Tergugat harus diajukan secara sendiri-sendiri;
- Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum

Hal. 13 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015

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

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **AHMAD TAKHSIS HAREFA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AHMAD TAKHSIS HAREFA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **24 November 2015** oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **26 November 2015** juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
 ttd.
 Soltoni Mohdally, S.H., M.H.
 ttd.
 Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
 ttd.
 Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:
 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.
 Ayumi Susriani, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
 NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 14 dari 14 hal. Putusan Nomor 1771 K/Pdt/2015