



PUTUSAN

Nomor 1753 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

UMI SALAMA, bertempat tinggal di Kelurahan Kayu Merah, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Madya Ternate, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahman Mahfud, S.H. dan kawan, para Advokat, beralamat di Ketilang, depan SDN Kenari Tinggi I, Kelurahan Santiong, Kecamatan Ternate Utara, Kota Ternate, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

- 1 **MAHMUD USMAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Kayu Merah, Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- 2 **SAHRIL MAHMUD**, bertempat tinggal di Kelurahan Kayu Merah, Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah tanah berikut bangunan rumah permanen, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 417, selanjutnya diuraikan dalam gambar situasi Surat Ukur Nomor 3700/1993, tanggal 28 Oktober 1993, seluas 286 m² (dua ratus delapan puluh enam meter persegi), terletak di dahulu Kalumata/sekarang Kelurahan Kalumata, setempat sekarang setelah pemekaran kelurahan menjadi Kelurahan Kayu Merah, Kecamatan Kota Ternate Selatan, dahulu Kabupaten Maluku Utara, sekarang Kota Ternate, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara dengan Jalan Setapak;

Hal. 1 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dengan Rumah Wahab;
 - Sebelah Selatan dengan Rumah Junaidi Buwolo;
 - Sebelah Timur dengan Rumah Naser Madilis;
- 2 Bahwa tanah berikut bangunan permanent sebagaimana tersebut dalam poin (1) diatas, Penggugat peroleh melalui proses sebagai berikut ; Bahwa pada tanggal 16 September 2009, Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pinjaman/hutang Tergugat I kepada Penggugat, pinjaman mana telah mendapat persetujuan dari Tergugat II sebagai Anak Kandung dari Tergugat I, sebagai mana Surat Pernyataan Hutang yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 - 3 Bahwa untuk menjamin pembayaran pinjaman/hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kepada Penggugat Jaminan Hutang Sertifikat Hak Milik Nomor 417, Terdaftar atas nama Tergugat I (Mahmud Usman) berikut Akta Surat Kuasa untuk menjual dan membeli kembali Notaril yang dibuat dihadapan Faruk Alwy, S.H, Notaris/PPAT di Ternate, dengan Nomor 19 tanggal 16 September 2009;
 - 4 Bahwa setelah jatuh tempo pembayaran pinjaman/hutang Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 15 Desember 2009, sebagaimana dalam surat pernyataan hutang yang dibuat Oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka Penggugat berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual dan Membeli Kembali, pada tanggal 17 Maret 2011 menghadap Faruk Alwy, S.H, Notaris/PPAT (Pejabat Pembantu Akta Tanah) di Ternate, guna mengurus Akte Jual Beli atas tanah berikut bangunan rumah permanent diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 417, Terdaftar atas nama Tergugat I (Mahmud Usman);
 - 5 Bahwa dengan Akte Jual Beli tertanggal 17 Maret 2011, Nomor 171 yang dibuat dihadapan Faruk Alwy,S.H, Notaris/PPAT di Ternate, Penggugat melakukan proses balik nama atas nama “Penggugat sendiri di Badan Pertanahan Kota Ternate”;
 - 6 Bahwa tanah berikut bangunan rumah milik Penggugat sebagai mana tersebut pada poin (1) diatas sampai saat ini masih dikuasai/ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat sudah berulang-ulang kali menemui Tergugat I dan Tergugat II untuk segera keluar dan menyerahkan bangunan rumah permanent tersebut itu dalam keadaan kosong kepada Penggugat, karena bangunan rumah permanent tersebut itu akan digunakan/dipakai oleh Penggugat, bahkan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I pada tanggal 14 Mei 2011 membuat Surat Pernyataan diatas kertas bermaterai enam ribu, bahwa akan keluar dan mengosongkan serta menyerahkan rumah tersebut itu dalam keadaan kosong kepada Penggugat pada tanggal 6 Juni 2011;

- 7 Bahwa ternyata setelah tanggal 6 Juni 2011, (sebagaimana surat pernyataan tanggal 14 mei 2011) Tergugat I dan Tergugat II tidak mau keluar dan menyerahkan bangunan rumah permanent diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 417 terdaftar atas nama Penggugat (Umi Salama) dalam keadaan kosong, dengan berbagai alasan yang dibuat-buat hanya untuk mengulur-ngulur waktu saja;
- 8 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai, menempati dan tidak menyerahkan bangunan rumah permanent tersebut itu kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan hanya mengulur-ngulur waktu adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
- 9 Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka menurut Hukum Tergugat I dan Tergugat II, harus di Hukum Untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat secara tanggung rente, baik kerugian material maupun kerugian immateriil, yang dapat dihitung sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Bahwa apabila tanah berikut bangunan rumah permanent tersebut diatas dipakai sebagai modal usaha Penggugat, dengan kata lain bila tanah berikut bangunan rumah tersebut diatas dipakai sebagai agunan jaminan kredit pada Bank, dan modal Usaha dari Bank yang dapat diperhitungkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Kerugian Imaterial

Hilangnya waktu dan kesempatan mengelolah tanah berikut bangunan permanent tersebut selama dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, kerugian mana dapat dihitung sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- 10 Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya haruslah dihukum, untuk segera keluar dan menyerahkan tanah berikut bangunan rumah permanen yang menjadi obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan yang berwajib;

Hal. 3 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013

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)



- 11 Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II dan atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya segera keluar dan menyerahkan tanah berikut bangunan rumah permanent di atasnya dalam keadaan kosong kepada Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II dan siapa saja yang mendapatkan hak darinya haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, jika Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya lalai menyerahkan tanah berikut bangunan rumah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 12 Bahwa menjamin agar tanah berikut bangunan rumah permanent sebagaimana yang diuraikan dalam point (1) tersebut diatas, tidak dialihkan atau dipindahkan tangankan kepada orang lain, maka mohon Pengadilan Negeri Ternate, meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*);
- 13 Bahwa oleh karena perkara ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, mohon Pengadilan Negeri Ternate memutuskan secara serta merta;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ternate agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum, Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah tanah berikut bangunan permanen diatas, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 417, yang diuraikan dalam gambar situasi surat ukur Nomor 3700/1993, tanah seluas 286 m² (dua ratus delapan puluh enam meter persegi), terdaftar atas nama Penggugat (Umi Salama), yang terletak dahulu di desa Kalumata, sekarang Kelurahan Kalumata, Dahulu Kabupaten Maluku Utara, sekarang Kota Ternate, dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan Jalan Setapak;

Sebelah Barat dengan rumah Wahab;

Sebelah Selatan dengan rumah Junaidi Buwolo;

Sebelah Timur dengan rumah Naser Madilis;

- Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan tidak mau keluar serta menyerahkan dalam keadaan kosong tanah berikut bangunan rumah permanen dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 417, terdaftar atas nama Penggugat (Umi Salama) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



- Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat, baik kerugian Materiil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera keluar, dan menyerahkan tanah berikut bangunan diatas (objek sengketa) dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan yang berwajib;
- Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat I dan II lalai menyerahkan tanah berikut bangunan rumah (objek sengketa) kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menyatakan menurut hukum sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga;
- Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi;

SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon keadilan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ternate telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G./2011/PN.Tte. tanggal 26 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
- 2 Menyatakan menurut hukum, Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah tanah berikut bangunan permanent diatas, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 417, yang diuraikan dalam gambar situasi surat ukur Nomor 3700/1993, tanah seluas 286 m² (dua ratus delapan puluh enam meter persegi), terdaftar atas nama Penggugat (Umi Salama), yang terletak dahulu di desa Kalumata, sekarang Kelurahan Kalumata, dahulu Kabupaten Maluku Utara, sekarang Kota Ternate, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Jalan Setapak;
 - Sebelah Barat dengan rumah Wahab;
 - Sebelah Selatan dengan rumah Junaidi Buwolo;
 - Sebelah Timur dengan rumah Naser Madilis;

Hal. 5 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013



- 3 Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai, dan tidak mau keluar serta menyerahkan dalam keadaan kosong tanah berikut bangunan rumah permanent dengan sertifikat Hak Milik Nomor 417, terdaftar atas nama Penggugat (Umi Salama) adalah merupakan perbuatan melawan Hukum;
- 4 Menghukum Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera keluar, dan menyerahkan tanah berikut bangunan diatas (objek sengketa) dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan yang berwajib;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 6 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.151.000,- (satu juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan Putusan Nomor 20/ PDT/2012/PT.MALUT tanggal 4 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ternate tanggal 26 Juni 2012 Nomor 22/Pdt.G/2011/PN.Tte yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat "tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Pdt.G/2011/PN.Tte yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ternate, permohonan tersebut diikuti dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Maret 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/ Para Pembanding pada tanggal 18 April 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 2 Mei 2013;

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/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara, sangat keliru dalam menerapkan hukum, sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 8 paragraf ke 4 & halaman 9 dalam perkara *a quo* sebagaimana dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa Pernyataan Pengakuan Hutang tanggal 16 Desember 2009 dan Akta Kuasa Khusus untuk menjual Nomor 19 tanggal 16 September 2009 ditindak lanjuti dengan "Jual beli tanah" dan segala sesuatu yang berdiri, ditempatkan dan tertanam diatasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap "sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Desa Kalumata berdasarkan "Akta Kuasa Khusus untuk menjual Nomor 19, tanggal 16 September 2009, adalah perbuatan jual beli tanah yang "Batal Demi Hukum "karena jual beli tanah dengan menggunakan, Akta Kuasa Khusus Menjual diatas adalah perbuatan yang bertentangan : dstnya Bahwa pertimbangan hukum seperti yang dikutip tersebut diatas dalam perkara *a quo* adalah pertimbangan hukum yang sesat dan menyesatkan oleh karena sudah secara terang benderang bahwa lahirnya Akta Kuasa Khusus untuk menjual Nomor 19 tanggal 16 September 2009 (*Vide* Bukti P.2) didasari oleh adanya suatu perbuatan hukum antara Penggugat sebagai Kreditur dan Tergugat sebagai Debitur yaitu utang piutang (*Vide* Bukti P.1) berupa surat

Hal. 7 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013



pengakuan hutang, yang dibuat dihadapan Notaris Faruk Alwy, S.H, Notaris di Ternate, yakni hutang piutang antara Pemohon Kasasi kemudian Terbanding semula Penggugat dengan Tergugat I, kemudian Pembanding I sekarang Termohon I yakni Mahmud Hi Usman dengan nilai hutang piutang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima oleh Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I dengan disaksikan oleh Termohon II kemudian Pembanding II semula Tergugat II yang pada saat itu memberikan persetujuan dengan tempo pinjaman selama tiga (3) Bulan atau selambat-lambatnya tanggal 15 Desember 2009, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Desa Kalumata, seluas 286 m² atas nama Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I (Mahmud Hi Usman) dan apabila hutang tidak dapat dikembalikan, maka Para Termohon Kasasi kemudian Para Pembanding semula Para Tergugat akan memberikan kuasa jual tersendiri kepada Pemohon Kasasi kemudian Terbanding semula Penggugat untuk membalikkan nama SHM Nomor 417/ Desa Kalumata ke atas nama Pemohon Kasasi kemudian Terbanding semula Penggugat (Umi Salama) walaupun sudah jatuh tempo pembayaran hutang Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat pada tanggal 15 Desember 2009 dan Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I tidak dapat mengembalikan hutangnya kepada Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat sekalipun Pemohon Kasasi kemudian Terbanding semula Penggugat telah menerima Akta Kuasa Khusus untuk menjual dan atau memindahkan/melepaskan hak atas sebidang tanah baik kepada penerima kuasa sendiri maupun kepada orang lain atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 417/Desa Kalumata, akan tetapi tidak serta merta Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat memindahkan, mengalihkan, melepaskan hak atas sebidang tanah SHM Nomor 417/Desa Kalumata kepada orang lain, tetapi Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat masih memberikan waktu lagi kepada Termohon I kemudian Pembanding semula Tergugat I untuk melunasi hutangnya sampai dengan tanggal 6 Juni 2011 (*Vide* Bukti P.5) dengan kata lain Pemohon Kasasi kemudian Terbanding semula Penggugat masih mempertimbangkan dari sisi kemanusiaan dengan



memberikan toleransi waktu yang cukup panjang yakni sejak tanggal jatuh tempo pembayaran hutang 15 Desember 2009 sampai dengan tanggal dibuatkan Akte Jual Beli Pengalihan Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 417 (*Vide* Bukti P.3) ditemukan fakta toleransi waktu yang diberikan Pemohon Kasasi kemudian Terbanding semula Penggugat kepada Termohon Kasasi I kemudian Pembanding I semula Tergugat I selama dua (2) tahun ;

2. Bahwa selain itu perjanjian hutang piutang antara Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat dengan Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I adalah merupakan undang-undang (*Lexs Specialis*) yang berlaku dan mengikat bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian (*Vide* Pasal 1338 KUHPdata) hal tersebut itu tidak bertentangan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku, apalagi dalam melakukan perbuatan hukum tersebut diatas kedua belah pihak tidak saling ada paksaan atau tipu muslihat atas segala sesuatu yang diperjanjikan apalagi bila dilihat bentuk dan isi dari Pernyataan Pengakuan Hutang antara Umi Salama sebagai Kreditur dan Mahmud Usman sebagai debitur, maka terlihat jelas bahwa perjanjian tersebut memuat klausula persyaratan, bahwa harta (tanah dan rumah) menjadi borg atau jaminan akan menjadi atau berpindah menjadi hak milik dari yang berpiutang (Kreditur) hal tersebut itu sejalan dengan : M.Yahya Harahap,S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Pengadilan Indonesia cetakan Pertama, Penerbit CV. Zahir Trading Co-Medan Tahun 1977, pada halaman 402-403 yang dikutip sebagai berikut" apabila pihak berpiutang tidak melakukan pembayaran pada tanggal yang diperjanjikan dengan

sendirinya tanah atau rumah yang menjadi hak milik dari pihak yang berpiutang;

3. Bahwa *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara, sangat keliru dalam perkara *a quo* sebagaimana dalam pertimbangannya halaman 9-10 paragraf ke-1 yang dikutip sebagai berikut "bahwa selain hal tersebut diatas, terdapat alasan kemanusiaan, dimana tindakan demikian adalah merupakan perkosaan terhadap yang lemah ekonominya, sehingga jika dilihat kepada kebenaran material dalam perkara *a quo* adalah suatu hal yang tidak patut dan adil dimana dstnya ..."Bahwa

Hal. 9 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013



pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* sebagaimana dikutip tersebut diatas adalah merupakan pertimbangan hukum yang sangat sesat dan menyesatkan jauh dari rasa keadilan sebab jika dipandang dari lahirnya perjanjian / pengakuan hutang antara Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat dengan Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I tertanggal 16 September 2009 (*Vide* Bukti P.1) yang jatuh tempo pelunasan hutang pada tanggal 15 Desember 2009 yakni selama tiga (3) bulan dihubungkan dengan bukti P. 5 tertanggal 14 Mei 2011 dimana dalam surat pernyataan Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I tersebut itu terlihat jelas bahwa Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat sudah cukup memberikan toleransi waktu pembayaran hutang kepada Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I karena pertimbangan kemanusiaan untuk menyelesaikan hutangnya kepada Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat sampai dengan tanggal 06 Juni 2011 atau bila dihitung sejak tanggal jatuh tempo 15 Desember 2009 sampai dengan perpanjangan waktu pelunasan hutang yang diberikan tanggal 06 Juni 2011 oleh Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat kepada Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I, maka waktu pembayaran hutang yang diberikan oleh Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat kepada Termohon I kemudian Pembanding I semula Tergugat I adalah selama dua (2) Tahun, bukan sebagaimana apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Maluku Utara;

4. Bahwa *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara sangat keliru dalam menerapkan hukum yang menjadi pertimbangan dalam perkara *a quo* halaman 11 paragraf ke - 3 & halaman 12 sebagaimana dikutip "bahwa karena asal mula terjadinya permasalahan dalam perkara ini adalah masalah hubungan hutang-piutang uang, dimana Pembanding semula Tergugat I telah meminjam dari Terbanding semula Penggugat sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan menyerahkan jaminan hutang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 417 / Desa Kalumata seluas 286 m², maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Desa Kalumata dengan menyatakan "Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan" perbuatan melawan hukum" karena tidak mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut, tuntutan yang demikian tidak dapat dibenarkan, karena telah menyalahi Prinsip" Hukum



Jaminan" dstnya ** pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* sebagaimana dikutip tersebut diatas adalah merupakan pertimbangan hukum yang sesat dan sangat menyesatkan sebab gugatan Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Ternate adalah Tentang perbuatan melawan hukum dimana Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah berikut rumah permanet diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Desa Kalumata, tanah seluas 286 M2 (Bukti P.3, P.4) terdaftar atas nama UMI SALAMA dengan demikian perbuatan Para Termohon kemudian Para Pembanding semula Para Tergugat I dan II yang tidak mau menyerahkan tanah berikut bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Desa Kalumata atas nama Umi Salama tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, sehingga secara hukum pula Para Termohon kemudian Para Pembanding semula Para Tergugat I dan II atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Termohon kemudian Para Pembanding semula Para Tergugat I dan II untuk segera keluar dan menyerahkan tanah berikut bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada Pemohon kemudian Terbanding semula Penggugat hal tersebut itu sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bukan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Maluku Utara;

5. Bahwa *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara sangat keliru dan tidak teliti sebagaimana pada halaman 13 Tentang mengadili yang dapat dikutip sebagai berikut "Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ternate tanggal 26 Juni 2012 Nomor 22/Pdt.G/2011/PN.Tte" padahal bila ditelaah lebih jauh putusan Pengadilan Negeri Ternate dalam Perkara Umi Salama sebagai Penggugat melawan Mahmud Usman, DKK sebagai Para Tergugat I dan II yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, Putusan mana diucapkan pada tanggal 08 Mei 2012, dalam sidang yang terbuka untuk umum, bukan tanggal 26 Juni 2012 sebagaimana isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Maluku Utara;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena kasus sengketa hutang piutang dengan tanah Penggugat mengajukan kasasi dengan alasan-alasan dalam memori kasasi tanggal 27 Maret 2013 tetapi tidak didukung dengan alasan yang cukup untuk dapat diterima dan tidak menyerahkan secara tepat adanya kesalahan hukum dalam putusan *Judex Facti*;

Hal. 11 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013



Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan Pengadilan Negeri sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan mengandung cacat hukum yaitu menggugat penyerahan tanah padahal tanah sengketa adalah hutang piutang dengan tanah sehingga gugatan seharusnya adalah menuntut pembayaran piutang bukan penyerahan tanah sehingga wajar sudah tidak dapat diterima dan cukup beralasan untuk menyatakan menolak permohonan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Maluku Utara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi UMI SALAMA 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi UMI SALAMA tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 **Senin, tanggal 29 September 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./H.Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum. ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

ttd./Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

ttd./

- 1 Materai: Rp. 6.000,- Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.
- 2 Redaksi: Rp. 5.000,-
- 3

Administrasi Kasasi: Rp. 489.000,-

Jumlah..: Rp. 500.000,-

untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP.19610313 198803 1 003.

Hal. 13 dari 12 Hal. Put. Nomor 1753 K/Pdt/2013

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)