



**P U T U S A N**

**No. 1505 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ALUSDIN TUMANGGOR, S.H.**, bertempat tinggal di Jln. Rawe I No. 7 Martubung Kel. Besar, Kec. Medan Labuhan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Walsomen Pasaribu, S.H., dan Darwin Nahampun, S.H., Advokat, berkantor di Jln. Abdullah Lubis No. 47/61 Medan;

**Pemohon Kasasi** dahulu Penggugat/Pembanding;

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

1. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN**, berkedudukan di Jl. Pangkalan Mansur, Medan;

**Termohon Kasasi** dahulu Tergugat I/Terbanding I;

2. **GONGGA MARPAUNG**, Pekerjaan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kota Medan, berkedudukan di Jl. Karya No.16 A Sei Agul Medan, Kec. Medan Barat;

**Termohon Kasasi** dahulu Tergugat II/Terbanding II;

3. **AHLI WARIS ALM. ELVA HUTABARAT**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kompleks Villa Gading Mas Blok DD No.19 Marindal Medan;

**Termohon Kasasi** dahulu Tergugat III/Terbanding III;

4. **YAYASAN AL FITYAN PERWAKILAN MEDAN**, berkedudukan di Jl. Asrama Kaveleri, Desa Asam Kumbang, Kec Medan Selayang;

**Termohon Kasasi** dahulu Tergugat IV/Terbanding IV;

**Para Termohon Kasasi** dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2004 penggugat ada mengajukan permohonan kepada Tergugat I pemblokiran atas tanah Tergugat III yang dilindungi dengan Sertifikat Hak Milik No. 28 sehubungan dengan Gugatan No. 244/Pdt.G/2004/PN-MDN Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 122/Pdt/2005/PT-MDN tanggal 2 Mei 2006 yang sampai kini dalam pemeriksaan di tingkat Kasasi;
2. Bahwa atas pemblokiran tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 25.000,- (Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) tertanggal 27 Agustus 2004;
3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat secara diam-diam Tergugat III mengajukan permohonan kepada Tergugat I agar Sertifikat Hak Milik No. 28 kepunyaan Tergugat III di balik namakan;
4. Bahwa atas permohonan dari Tergugat III tersebut Tergugat I dengan cepat melayani permohonan Tergugat III tepatnya tanggal 30 Mei 2006 berubahlah Sertifikat Hak Milik kepunyaan Tergugat III dari Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773;
5. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat I tersebut dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Penggugat telah melakukan pemblokiran dengan membayar Rp. 25.000,- (Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) dengan maksud agar tidak melayani transaksi atas Tergugat III karena Penggugat masih melakukan upaya Hukum akibat Wanprestasi Tergugat III atas jasa dan honorarium Penggugat yang telah berbuat sehingga Sertifikat Hak Milik No. 28 kembali ke pangkuan Tergugat III yang tadinya berada di tangan pihak ketiga tentunya telah bertentangan dengan pasal 45 ayat 1e/PP24/1997 tentang pendaftaran tanah;
6. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat III mengajukan permohonan yang secara diam-diam membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1773 rupa-rupanya ada maksud tersembunyi agar tidak diketahui oleh Penggugat, Perbuatan Tergugat III tersebut dikualifisir merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa maksud tersembunyi Tergugat III akhirnya diketahui Penggugat juga yakni pada tanggal 6 Juni 2006 di hadapan Tergugat II dimana Tergugat III dengan tergugat IV telah mengadakan transaksi jual beli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 seharga Rp 2.105.460.000,00 (dua miliar seratus lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) dengan akte No. 81/2006;

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat II membuat akte jual beli No. 81/2006 telah cacat hukum karena bagaimanapun kebiasaannya jika Pejabat Pembuat akte Tanah sebelum membuat akte jual-beli atas sebidang tanah melakukan cek bersih kepada Tergugat I yang pasti Penggugat telah terlebih dahulu melakukan Pemblokiran tepatnya tanggal 18 Agustus 2004 atas perbuatan Tergugat II telah bertentangan dengan undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang dikualifisir perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II patut dan beralasan Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan akte jual-beli No. 81/2006 tertanggal 6 Juni 2006 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena kewajiban Tergugat III tidak di selesaikan kepada Penggugat;
10. Bahwa mendengar berita Tergugat III telah mengalihkan tanah dengan jual-beli kepada Tergugat IV dimana akibat perbuatan Tergugat III tersebut Penggugat telah melaporkannya ke Kapoltabs Medan sebagai mana Surat Tanda Bukti Lapor No.Pol: LP/1014/III/2007/TABES tanggal 19 Maret 2007 dengan demikian patut dan beralasan jual-beli dengan No. 81 tahun 2006 tanggal 6 Juni 2006 yang diperbuat di hadapan Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena jauh dilaksanakan baik nama Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna No. 1773 ke atas nama Tergugat IV Penggugat telah melakukan pemblokiran tanggal 18 Agustus 2004 kepada Tergugat I;
11. Bahwa lebih lanjut lagi sewaktu keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 28 di tangan pihak ketiga juga Penggugat telah tampil sebagai kuasanya mengajukan gugatan yang terdaftar No. 169/Pdt.G/2001/PN-Mdn tanggal 12 Juli 2001 Penggugat telah membuat pengumuman ke Mass Media tanggal 5 Februari 2002, selanjutnya Penggugat melalui surat 10/AD/PH/2002 tanggal 27 Februari 2002 telah menyurati Tergugat I perihal pemblokiran, tentunya dari 2(dua) surat pemblokiran yang di layangkan Penggugat kepada Tergugat I tentunya Tergugat I tidak melayani permohonan Tergugat III dalam hal balik nama tersebut karena telah bertentangan dengan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 dan Tergugat III sendiri telah membuat surat pernyataan tertanggal 26 Juli 2001 di katakan "apa bila ada pembeli tanah tersebut honorarium dan biaya operasional perkara Penggugat di bayar lebih dulu" sesuai perjanjian tertanggal 20 April 2001 nyatanya Tergugat III tetap wanprestasi;

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa semasih Penggugat menangani perkara No. 169/ Pdt.G/ 2001/ PN-MDN, tergugat I telah menyurati berarti Tergugat IV melalui suratnya tanggal 22 Mei 2002 No. 600.559/05/PKM/2002 yang tembusannya kepada Penggugat disebutkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 28 masih dibebani hak tanggungan sehingga tidak bisa dibaliknamakan nyatanya Tergugat I sendiri yang melawan suratnya tentunya sudah dan bertentangan dengan hukum.
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, III dan IV, tentunya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku Advocat;
14. Bahwa dari kerugian Penggugat tersebut tentunya patut serta beralasan Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II, III, dan IV secara tanggung renteng dihukum membayar kerugian dimaksud kepada Penggugat sebesar Rp 1 milyar (satu milyar rupiah);
15. Bahwa guna menjaga gugatan Penggugat hampa nantinya, patut serta beralasan tanah yang dilindungi Sertifikat Hak Milik No. 28 dahulu dan sekarang Hak Guna Bangunan No. 1773 yang terletak di Jalan Asrama Kaveleri Kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Selayang seluas 10.026 M<sup>2</sup> mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);
16. Bahwa bila dikemudian hari Tergugat I s/d IV lalai memenuhi isi putusan perkara ini maka mohon agar kepada Tergugat I s/d IV dihukum membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing Rp 100.000,00 ( seratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat dihitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik maka patut dan wajar serta patut cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta (bij voorrad) dalam perkara ini meskipun ada Banding, Kasasi, maupun perlawanan;

Bahwa adalah wajar patut serta adil menurut hukum bila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat I s/d IV untuk membayar segala biaya atau ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 28 dahulu dan sekarang Hak Guna Bangunan No. 1773/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

PRIMER:

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat I s/d IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III telah Wanprestasi;
5. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 28 ke Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 yang dilakukan Tergugat I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akte jual-beli No.81/2006 tanggal 6 Juni 2006;
7. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat pemblokiran tertanggal 18 Agustus 2004;
8. Menyatakan sah dan berkekuatan pembayaran blokir tanggal 27 Agustus 2002;
9. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian tertanggal 20 April 2001.
10. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pernyataan tanggal 26 Juni 2001;
11. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Tanda Lapor No. LP/1014/III/ 2007/ TABES tanggal 19 Maret 2007;
12. Menghukum Tergugat I s/d IV secara tanggung renteng membayar kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 ( satu miliar rupiah ) kepada Penggugat;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu ( serta merta);
14. Menghukum Tergugat I s/d IV masing-masing sebesar Rp 100.000 ( seratus ribu rupiah ) membayar uang dwangsom kepada Penggugat;
15. Menghukum Tergugat I s/d IV secara tanggung renteng membayar ongkos perkara yang timbul;

## SUBSIDER:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

### A. Tentang Kewenangan Absolut (Kompetensi Absolut);

- Bahwa yang menjadi obyek gugatan di dalam perkara a quo adalah menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 28 yang telah dirubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 1773; Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 47 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No.9 Tahun 2004, yang berbunyi "Pengadilan

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara". Hal ini berarti apabila terdapat pihak-pihak yang bersengketa sehubungan dengan diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa segala bukti perkara a quo merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara juga dapat terlihat dari petitum gugatan Penggugat pada point 5 yang memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No.28 ke Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1773 yang dilakukan Tergugat I tidak dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa untuk menyatakan batal, tidak sah atau tidak berkekuatan hukum suatu keputusan Tata Usaha Negara dan kaitannya dengan ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004, maka majelis hakim a quo wajib menyatakan pengadilan negeri medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, oleh karena itu mohon kiranya majelis hakim a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (no), karena yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah peradilan Tata Usaha Negara

## B. Tentang gugatan penggugat kabur atau tidak, jelas (obscure libel);

Bahwa penggugat di dalam gugatannya menyebutkan bahwa yang menjadi obyek gugatan di dalam perkara a quo adalah sertifikat hak milik No. 28 yang telah dirubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773, namun penggugat tidak menyebutkan secara jelas dimana lokasi sebagai letak tanah obyek sengketa. Hal ini sangat menyulitkan untuk menentukan sertifikat yang manakah sebenarnya yang dijadikan sebagai obyek sengketa di dalam perkara a quo, karena jika hanya menyebutkan No. sertifikat, maka tidak dapat dipastikan dimana letak obyek tanah maupun subyek hak yang bersangkutan. Hal ini menyebabkan gugatan penggugat dapat dikualifisir sebagai suatu gugatan yang tidak jelas (obscure libel), oleh karena itu beralasan hukum kiranya jika pengadilan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

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

## DALAM EKSEPSI:

### A. tentang eksepsi kompetensi absolut;

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

#### 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

- Bahwa Tergugat IV menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalil Posita maupun Petitumnya, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui tegas pada lembar jawaban ini; Bahwa Penggugat dalam dalil Posita gugatannya halaman pertama alinea 1 sampai dengan alinea ke 6 dan Petitum gugatan halaman 3 angka 5 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 atas nama YAYASAN AL FITYAN (ic. Tergugat IV) adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, sehingga dimohonkan oleh Penggugat kepada Pengadilan/Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 (Ic. Tergugat IV) ini;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, apabila demikian yang didalilkan dan dimintakan oleh Penggugat dalam dalil Posita dan Petitum gugatannya yang intinya dapat dianalogikan secara yuridis bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Mo. 1773 atas nama YAYASAN AL FITYAN (Ic. Tergugat IV) adalah tanpa melalui prosedur hukum yang sah, serta dengan menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna, Bangunan No. 1773 yang diterbitkan oleh Tergugat I dinyatakan batal atau tidak sah, maka dengan demikian secara Yuridis telah nyata bahwa tindakan Tergugat I yang telah menerbitkan sertifikat dimaksud secara prosedur hukum yang sah adalah merupakan Perbuatan atau Tindakan Tata Usaha Negara, karena telah bersifat Konkrit, Individual dan Final (Vide Pasal 1 angka 3 Undang, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004;
- Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat a quo adalah suatu gugatan yang sudah termasuk mengenai sengketa Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana secara limitatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karenanya secara yuridis merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan bukan menjadi yurisdiksi atas wewenang pengadilan umum (Ic. Pengadilan Negeri Medan), untuk itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam amar putusannya untuk menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara ini;
- Bahwa andaikataupun Penggugat tetap menyatakan dalam dalil Posita gugatannya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 oleh

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



Tergugat I atas nama pemegang hak Tergugat IV dianggap suatu perbuatan melawan hukum dan selanjutnya meminta agar para Tergugat di hukum untuk menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 28 ke Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dilakukan Tergugat I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil Posita gugatannya halaman 3 angka 5, hal tersebut merupakan dalil yang keliru, karena menurut ketentuan hukum yang berlaku Penggugat TIDAK DIBENARKAN mengajukan gugatan a quo pada Pengadilan Umum (Ic. Pengadilan Negeri Medan);

- Bahwa hal tersebut Tergugat IV kemukakan karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk menyatakan suatu Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan secara prosedur hukum oleh Instansi yang berwenang untuk itu. dengan meminta agar TIDAK SAH DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM TETAP Sertifikat Hak Milik a quo setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka hal tersebut jelas merupakan wewenang/ yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara DAN BUKAN wewenang/juridiksi Pengadilan Umum (ic.Pengadilan Negeri Medan), untuk itu sangat beralasan hukum kiranya Yang Terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim beserta Majelis Hakim Anggota aqua menyatakan dalam amar putusannya : --- "Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus gugatan dalam perkara ini";
- Bahwa untuk mendukung dalil hukum Tergugat IV tersebut, perkenankanlah Tergugat IV mengemukakan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG R.I NOMOR : 321/K/Sip/ 1978 tertanggal 31 Januari 1981, yang kaidah atau pertimbangan hukumnya Menyatakan sebagai berikut:

"Pengadilan Negeri Tidak Berwenang untuk Membatalkan Surat Hak Milik (ic. Keputusan Tata Usaha Negara) yang dikeluarkan secara sah oleh Instansi lain (ic.Pejabat Tata Usaha\_Negara)";

- Bahwa dengan demikian, telah membuktikan obyek gugatan Penggugat adalah jelas berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara (ic. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan), sehingga gugatan yang diajukan Penggugat tersebut adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 3 dan angka 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang untuk mengadili gugatan a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Medan;

## B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libels);

- Bahwa Penggugat dalam dalil Posita Gugatannya pada halaman pertama menyatakan Ahli waris Aim. Elva Hutabarat, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kompleks Villa Gading Mas Blok DD No. 19 Marindal Medan, selanjutnya adalah sebagai Tergugat III;
- Bahwa Penggugat dalam dalil Posita Gugatannya pada halaman pertama dan halaman 2 alinea ke 5 ada menyatakan Penggugat masih melakukan upaya Hukum akibat Wanprestasi Terguguat III atas jasa dan honorarium Penggugat (ic. Alusdin Tumanggor, S.H sebagai Kuasa Hukum) yang telah berbuat sehingga Sertifikat Hak Milik No. 28 kembali kepangkuan Tergugat III yang tadinya berada di tangan pihak ketiga tentunya telah bertentangan dengan pasal 45 ayat 1e/PP24/1997 tentang pendaftaran tanah, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar atas hukum, dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sebab tidak jelas siapa yang dimaksud Ahli waris Aim. Elva Hutabarat serta TIDAK ADANYA hubungan hukum Penggugat dengan jual beli tanah dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 28 ke Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 (ic. Tergugat I sampai dengan Tergugat IV);
- Bahwa Penggugat dalam dalil Posita Gugatannya pada halaman 2 alinea 7 (angka 12) menyatakan semasih Penggugat menangani perkara No. 169/Pdt.G/ 2001/ PN.MDN, Tergugat I telah menyurati berarti Tergugat IV melalui suratnya tanggal 22 Mei 2002 No. 600.559/ OS/ PKM/ 2002 yang tembusannya kepada Penggugat disebutkan bahwa sertifikat hak milik No. 28 masih dibebani hak tanggungan sehingga tidak bisa dibaliknamakan nyatanya Tergugat I sendiri yang melawan Suratnya tentunya sudah dan bertentangan dengan hukum, adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak jelas karena tidak berdasar atas hukum, dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sebab Tergugat IV (ic. Yayasan Al. Fityan Perwakilan Medan) pada tahun 2002 tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan pihak manapun dalam perkara ini (ic. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, atau pun pihak Penggugat);

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

### 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

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat harus pula mengikut sertakan atau menyatakan secara jelas Ahli waris Aim. Elva Hutabarat, sebagai pihak Tergugat-Tergugat dalam perkara ini, sebab Tergugat IV membeli tanah yang terletak di Jalan Asrama Kavaleri Kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan adalah dari Elva Hutabarat, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa oleh karena Penggugat dalam dalil gugatannya a quo tidak mengikut sertakan atau siapa yang dimaksud Ahli waris Aim. Elva Hutabarat serta TIDAK ADANYA hubungan hukum Penggugat dengan jual beli tanah dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 28 ke Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 (ic. Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, maka secara yuridis gugatan Penggugat belum memenuhi syarat formil suatu surat gugatan, sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 266/Pdt.G/2007/PN.Mdn. tanggal 22 Nopember 2007 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 549.000,00 (lima ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No. 347/PDT/2008/PT.MDN tanggal 9 Februari 2009 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat tersebut ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 22 Nopember 2007 No. 266/Pdt.G/2007/PN-Mdn. Yang dimohonkan banding sepanjang mengenai format amar putusan, sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

#### 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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan banyaknya Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding pada tanggal 7 Oktober 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2009 ) diajukan permohonan kasasi secara lisan/ tertulis pada tanggal 14 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 115/Pdt/Kasasi/2009/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut disertai dengan/ diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2009;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/ Para Terbanding yang pada tanggal 17 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/ Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Desember 2009;

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

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

- I. Tentang Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan telah salah dalam Penerapan Hukumnya atau telah melanggar Hukum yang berlaku;

1. Bahwa Majelis Hakim dalam Pertimbangan Hukumnya, pada Halaman 16, alinea 6, menyatakan:

*"Menimbang, bahwa di dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat IV mengajukan Eksepsi, yang pada Pokoknya berpendapat bahwa terhadap Perkara ini, Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk mengadili, dan berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negeri Medan";*

- Bahwa Pertimbangan Hukum Judex Facti, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang telah membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam Penerapan Hukumnya atau telah melanggar hukum yang berlaku, Judex Facti dalam pertimbangan Hukumnya adalah mengenai Wewenang mengadili, sedangkan Penggugat asal/ Pembanding,

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

#### 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

sekarang Pemohon Kasasi, yang menjadi Pokok Perkara a quo adalah Surat Pernyataan Tergugat III, turut termohon kasasi II, tanggal 26 Mei 2001 dan Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi II, tanggal 20 April 2001 dimana Tergugat III telah Wanprestasi (Ingkar janji) kepada Pemohon kasasi (Kuasanya);

- Bahwa dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV terhadap Perkara a quo dimana Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk mengadili dan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan adalah salah dan keliru sebab Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo Pengadilan Negeri Medan berwenang di dalam memutus Perkara a quo, sebab Penggugat asal/ Pembanding/ sekarang, Pemohon, Kasasi mengajukan permohonan Pemblokiran atas Tanah Tergugat III/ Turut Terbanding II/ sekarang Turut Termohon Kasasi II yang membalik namakan secara diam-diam Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1773 dengan melakukan Akta Jual-beli dengan Tergugat IV/ Terbanding II/sekarang Termohon Kasasi II di hadapan Tergugat II/ turut Terbanding I/ sekarang Termohon Kasasi I, masih dalam status Perkara di Mahkamah Agung sesuai Akta Kasasi No. 73/Pdt/Kasasi/2006/PN-Mdn, dalam Perkara Perdata No. 244/Pdt./ 2004/ PN-Mdn, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 122/PDT/2005/PT-Mdn;
- Bahwa mengenai kewenangan mengadili telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, oleh karena pihak-pihak yang mengajukan Permohonan Pembatalan adalah pemilik Sertifikat akan tetapi bisa melalui Kuasanya namun dalam hal ini bukan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1773 sebagai Pokok Perkara akan tetapi hanya bentuk penundaan saja karena Obyek Perkara yaitu tanah seluas 10. 26 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik No. 28, terletak di JL. Asrama Kaveleri, Kel. Asam Kumbang, Kec. Medan Selayang, dibalik namakan menjadi Sertifikat hak Guna Bangunan No. 1773 yang telah di beli oleh Tergugat IV/Terbading II/sekarang Termohon Kasasi II;
- Bahwa walaupun Tergugat IV/Terbading II/sekarang Termohon Kasasi II dan Tergugat I/Terbading I/sekarang Termohon Kasasi I telah mengetahui bahwa antara Penggugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi dengan Tergugat HI/Turut Termohon Banding II/sekarang Turut Termohon Kasasi II telah nyata-nyata mengetahui

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

### 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)



secara Jelas dan pasti masih dalam Status berperkara di Mahkamah Agung RI dan belum mempunyai kekuatan Hukum yang pasti tentu secara hukum Tergugat I/Terbanding I/sekarang Termohon Kasasi I dan Tergugat IV/Terbanding II/sekarang Termohon Kasasi II seharusnya tidak melayani Permohonan Tergugat III/Turut Termohon Banding II/sekarang Turut Termohon Kasasi II dengan Tergugat I/Terbanding I/ sekarang Termohon kasasi I sehingga perbuatan Tergugat III/Turut Terbanding II/sekarang Turut Termohon asasi II dengan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi I dan dibeli oleh Tergugat/Terbanding II/sekarang Termohon Kasasi II, sebab Obyek bukan milik Penggugat asal/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi akan tetapi timbul sengketa karena Turut Termohon Kasasi II telah melakukan Wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi selaku Kuasa Hukum dari Turut Termohon Kasasi II namun secara diam-diam Turut Termohon Kasasi II telah mengalihkan Sertifikat hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 dan yang berhak untuk memohon agar Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 batal adalah Tergugat III namun dalam hal ini Pemohon Kasasi karena dirugikan sehingga Judex Facti telah salah dalam Penerapan Hukumnya maka tidak perlu untuk dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

- Bahwa Penggugat asal/ Pembanding sekarang pemohon Kasasi benar ada mengajukan Permohonan Pemblokiran atas tanah Tergugat III/Turut Terbanding sekarang Turut Termohon Kasasi sesuai Sertifikat Hak Milik No. 28 atas timbulnya Gugatan No. 244/Pdt.G/2004/PN-Mdn Jo. Putusan pengadilan Tinggi Medan No. 122/PDT/2005/PT-Mdn dan sekarang perkara ini dalam Pemeriksaan ditingkat Kasasi, dan sebelumnya Pemohon Kasasi telah menangani perkara No. 169/Pdt.G/2001/PN-Mdn, tanggal 12 Juli 2001 dengan Turut Termohon Kasasi II, Sertifikat Hak Milik No. 28 masih dibebani Hak Tanggungan atas dijaminan oleh Pihak ke Tiga dan Pemohon kasasi dapat menarik Sertifikat Hak Milik No. 28 dari pihak ketiga ke pangkuan Turut termohon kasasi II;
- Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam perkara a quo namun akan tetapi yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Medan sehingga Eksepsi I dan Tergugat IV tidak perlu untuk dipertahankan dan harus dibatalkan karena dalam Pertimbangan hukumnya Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



untuk mengadili dan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan jelas telah melampaui batas Wewenang;

- Bahwa oleh karena Judex Facti telah melampaui batas Wewenang karena Perkara a quo adalah merupakan Wewenang Pengadilan Negeri Medan maka dengan demikian Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo pengadilan Negeri Medan telah melanggar Wewenang mengadili secara Absolut sehingga patut untuk dibatalkan putusan tersebut karena salah menerapkan hukum;

2. Bahwa dalam Pertimbangan Judex Facti, Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan, Salah menerapkan Hukum atau melanggar Hukum yang berlaku;

- Bahwa Majelis Hakim dalam Pertimbangan Hukumnya, pada halaman 18, Alinea 3, dan Hal. 19, alinea I dan II yang Menyatakan :

*" Menimbang, bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah sebagai berikut : "Bahwa tindakan Tergugat I melayani permohonan Tergugat III tanggal 20 Mei 2006 yang berakibat perubahan Sertifikat Hak Milik kepunyaan Tergugat III dari Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1773 Perihal penggugat telah melakukan pemblokiran dengan membayar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) adalah merupakan perbuatan melawan hukum " ;*

*"Bahwa perbuatan Tergugat III yang mengajukan Permohonan yang secara diam-diam membalik namakan Sertifikat Hak Milik No.28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum";*

*"Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat II membuat Akte Jual-beli No.21/2006 bertentangan dengan UU No.5 tahun 1960 Jo. No.24 tahun 1997, sehingga dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan melawan Hukum";*

- Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang telah membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, telah salah dalam Penerapan Hukum atau telah melanggar Hukum yang berlaku sebab adanya keberatan Pemohon Kasasi atas perubahan Sertifikat Hak Milik No.28 kepunyaan Turut Termohon Kasasi II/dahulu Tergugat III menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1773, yang dibeli Tergugat IV/Terbanding II sekarang Termohon Kasasi II di hadapan Tergugat II/Turut Terbanding I. sekarang Turut Termohon Kasasi I, jelas perbuatan melawan hukum

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena masih dalam Status sengketa di Mahkamah Agung RI dalam Perkara No. 122/PDT/2005/PN-PT-MDN, diputus tanggal 02 Mei 2006 Jo. Putusan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 244/Pdt.G/2004/PN-Mdn, diputus tanggal 21 Desember 2004, maka jelas Tergugat I, II, III dan IV/ Terbanding I dan Terbanding II dan Turut Terbanding I dan II, sekarang Termohon kasasi I dan II/ dahulu Tergugat I dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan Dalam Perkara No. 347/ PDT/ 2005/ PT-Mdn jo. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Dalam perkara No. 266/Pdt.G/20076/PN-Mdn. telah salah dalam menerapkan Hukum patut untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI karena mengandung kesalahan dalam penerapan hukumnya, yaitu pelanggaran terhadap hukum Formil yaitu Hukum Acara perdata;

- Bahwa Perbuatan Tergugat III/Turut Termohon Banding II/sekarang Turut Termohon Kasasi II yang mengajukan permohonan secara diam-diam membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No.28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1773, kepada Tergugat I/Terbanding I, sekarang Termohon Kasasi I yang dibeli Tergugat IV/ Terbanding II sekarang Termohon Kasasi II yang dibaliknamakan oleh Tergugat I/ Terbanding I, sekarang Termohon Kasasi I adalah jelas perbuatan melawan hukum karena masih dalam status perkara di Mahkamah Agung RI;
- Bahwa demikian juga Tindakan dan Perbuatan Tergugat II/Turut Terbanding I. sekarang turut Termohon Kasasi I yang membuat Akte Jual-Beli No. 21/ 2006 jelas bertentangan dengan UU No. 5 tahun 1960 Jo. PP. No. 24 tahun 1997 karena Tergugat II, Turut Terbanding I, sekarang Termohon kasasi I tidak meneliti terlebih dahulu dan tidak melakukan cek lapangan sehingga Perbuatan Tergugat II/Turut Terbanding I, sekarang Termohon Kasasi I, adalah perbuatan melawan hukum maka Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. pengadilan Negeri Medan "salah menerapkan Hukum atau telah melakukan pelanggaran Hukum Formil yaitu hukum Acara perdata maka di Tingkat Kasasi Putusan Judex Facti patut untuk dibatalkan;

3. Bahwa dalam Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan, salah menerapkan hukum atau telah melanggar Hukum;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan Jo. Majelis Hakim pengadilan Negeri Medan pada halaman 19, alinea 3, mengatakan:

*"Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan cermat inti dari Gugatan penggugat tersebut, maka ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum dari tergugat I, tergugat II, tergugat II dan tergugat IV tersebut adalah sangat tergantung apa keabsahan perbuatan Tergugat I yang mengakibatkan perubahan sertifikat Hak Milik kepunyaan Tergugat III dari Sertifikat Hak Milik No.28 menjadi Hak Guna bangunan (HGB) No. 1773 "*

- Bahwa Pertimbangan Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan Jo. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang telah membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan sebab Judex Facti telah mengetahui secara nyata terjadinya perubahan Sertifikat Hak Milik No.28 kepunyaan Tergugat III dari Sertifikat hak Milik No.28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1773 jelas perbuatan melawan Hukum yang nyata dan terbukti karena masih dalam Perkara di Tingkat Kasasi sesuai Akte permohonan Kasasi No.73/ Pdt/ Kasasi/ 2006/ PN-MDN, dalam Perkara Perdata No. 244/Pdt.G/2004/PN-Mdn, Jo. No. 122/PDT/2005/PT-Mdn. maka oleh karena itu dalam sengketa ditingkat Kasasi antara Penggugat/Pemohon Kasasi melawan Tergugat III/ turut Termohon Kasasi II, maka secara hukum jelas perbuatan Tergugat III/Turut Terbanding II, sekarang Turut Termohon Kasasi II dan Tergugat I/Terbanding I, sekarang Termohon kasasi I yang dibeli Tergugat IV/Terbanding II, sekarang Termohon Kasasi II di hadapan tergugat II/Turut Terbanding I, sekarang Turut termohon kasasi I, adalah perbuatan melawan hukum dan transaksi Jual Beli sesuai Akta Jual-Beli No.21/4/2006 adalah batal atau setidaknya tidak berkekuatan hukum karena telah Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau setidaknya telah melanggar hukum yang berlaku terutama pelanggaran terhadap Hukum Formil maka oleh karena itu telah terbukti Perbuatan melawan hukum patut untuk membatalkan Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut;

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

#### 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

- Tentang Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan telah salah dalam Penerapan hukum patut untuk dibatalkan;
- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan Hukumnya pada halaman 19, alinea 4, Menyatakan:  
*"Menimbang bahwa dengan mengacu pada BAB I (ketentuan Umum) No. 1.(2) UU No. 9 tahun 2004 Jo. UU No. 5 tahun 1996 maka Tergugat I (Kantor Badan Pertanahan Kota Medan) adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan mengacu pada BAB I (Ketentuan Umum) NO 1 (3) Jo. UU No. 9 tahun 2004 Jo. UU No. 5 tahun 1986. Tindakan Tergugat I yang mengakibatkan perubahan Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara";*
- Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan telah melampaui batas wewenang sebab Judex Facti salah dalam pertimbangan hukumnya dengan alasan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo namun dalam pokok Perkara justru merupakan wewenang Pengadilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebab Penggugat/ Pembanding/sekarang Pemohon kasasi bukan mengenai Perubahan Sertifikat melainkan larangan/pemberitahuan agar tidak dilakukan perubahan Sertifikat Hak Milik No. 28 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 karena antara Pemohon kasasi dengan tergugat III/Turut termohon kasasi II masih sengketa di tingkat mahkamah Agung RI seharusnya tidak dibenarkan perubahan dari Sertifikat Hak Milik No.28 menjadi Sertifikat hak Guna bangunan No. 1773, oleh karena masih dalam Sengketa tetapi telah terjadi perubahan dan telah dibeli oleh Tergugat IV/Termohon kasasi II di hadapan Tergugat II/Turut termohon kasasi I jelas perbuatan melawan hukum sehingga mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- Tentang Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah salah dalam menerapkan Hukum;
- Bahwa Majelis hakim dalam pertimbangan Hukumnya pada halaman 19, alinea 5, Menyatakan:

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



*"Menimbang, bahwa dengan mengacu pada BAB I (Ketentuan Umum) No. 1. (2) dan (3) UU No. 9 tahun 2004 Yo. UU No. 5 tahun 1986, maka untuk menguji keabsahan perbuatan Tergugat I yang telah melakukan tindakan yang menyebabkan perubahan Hak Milik No. 28 menjadi Hak Milik Guna Bangunan No 1773 adalah merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Negeri Medan tidak mempunyai kewenangan tentang hal itu";*

- Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang telah membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, tidak berwenang atau telah melampaui batas wewenang karena kewenangan dalam perkara a quo adalah wewenang Pengadilan negeri Medan dan bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha negara medan sehingga Judex Facti Pengadilan Tinggi medan Jo Pengadilan negeri medan telah melanggar wewenang mengadili secara absolut;
- Bahwa dalam perkara a quo bukan masalah wewenang mengadili yang dipermasalahkan akan tetapi adalah tindakan Termohon kasasi I, Turut termohon kasasi I, Turut termohon Kasasi II, Termohon kasasi II, apakah perbuatan melawan hukum atau tidak, jadi Judex Facti justru mempersoalkan sengketa tentang kewenangan mengadili adalah keliru dan salah oleh karenanya Judex Facti telah melanggar wewenang mengadili secara absolut sebab Pemohon kasasi bukan Pokok perkara masalah wewenang mengadili atau pembatalan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 1773 sebab Pemohon kasasi bukan pemilik Sertifikat hak Milik No.28 akan tetapi hanya sebatas Kuasa hukum Tergugat III, Turut termohon kasasi II dan pemohon kasasi mempersoalkan Batal atau setidaknya-tidaknya tidak berkekuatan hukum sertifikat Hak Guna bangunan No. 1773 karena masih dalam sengketa di mahkamah Agung RI antara Pemohon kasasi dengan tergugat III, turut Termohon kasasi II;
- Bahwa Majelis Hakim dalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 20, alinea 1, Menyatakan:  
*"Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atasnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV tersebut beralasan, karenanya dapat diterima";*
- Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang telah membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



Medan, telah salah dalam penerapan hukumnya atau telah melampaui batas wewenang yang seharusnya merupakan wewenang Pengadilan Negeri Medan Jo. pengadilan Tinggi Medan akan tetapi justru dialihkan menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Medan adalah melanggar wewenang mengadili secara absolut maka Putusan Judex Facti pengadilan Tinggi medan Jo Pengadilan Negeri Medan patut dibatalkan dengan mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan pemohon kasasi tersebut;

- Tentang Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
- Bahwa Majelis Hakim dalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 20, alinea 2, Menyatakan:

*"Menimbang bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang menguji keabsahan Perbuatan Terdakwa I yang mengakibatkan Perubahan Hak Milik No. 28 menjadi Hak Milik Bangunan No. 1773, yang merupakan inti dari Gugatan Penggugat maka Pemeriksaan terhadap Materi Perkara tidak ada urgensinya lagi dan Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima";*

- Bahwa Judex Facti pengadilan Tinggi medan Jo pengadilan negeri medan telah melanggar wewenang mengadili secara absolut dan pelanggaran terhadap hukum Formil yaitu hukum acara perdata maka putusan tersebut dapat dibatalkan karena salah penerapan hukumnya sebab Judex Facti telah melampaui batas wewenang;
- Bahwa Judex Facti Putusan pengadilan Tinggi Medan Jo. Putusan pengadilan negeri medan sangat keliru dan salah yang mengatakan inti pokok Gugatan pemohon kasasi adalah keabsahan Perbuatan tergugat I, Termohon kasasi I menurut Judex Facti merupakan wewenang Pengadilan tata usaha negara medan akan tetapi inti pokok Gugatan pemohon kasasi atas terjadi perubahan Sertifikat hak Milik No.28 menjadi Sertifikat hak Guna bangunan No. 1773, yang masih sengketa di tingkat mahkamah Agung RI atas surat pernyataan tanggal 26 Juli 2001 antara Tergugat III, turut termohon kasasi II dan perjanjian tertanggal 20 April 2001 dengan Pemohon kasasi, nyatanya Tergugat I, Termohon Kasasi I merealisasikan Permohonan Turut Termohon

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi II dan dilakukan Jual beli dengan tergugat IV, termohon kasasi II di hadapan Tergugat II, Turut Termohon Kasasi I, adalah perbuatan melawan hukum adalah batal putusan tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa dalam Pertimbangan Judex Facti (Ic. Pengadilan Tinggi Medan Yo. Pengadilan Negeri Medan) Gugatan Penggugat asal/Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi tidak dapat diterima adalah merupakan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- Bahwa sehubungan Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan telah salah dalam penerapan hukum dan telah melanggar hukum yang berlaku maka dimohon kepada ketua Mahkamah Agung/Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan menyidangkan perkara a quo agar mengadili sendiri dengan mengabulkan Gugatan Penggugat asal/Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi sebagai berikut;
- Bahwa Tergugat III/Turut Termohon Banding II, sekarang Turut Termohon Kasasi II secara diam-diam telah mengajukan permohonan kepada Termohon Kasasi I agar sertifikat Hak Milik No.28 dibalik namakan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1773 untuk dibeli oleh tergugat IV, Terbanding II, sekarang Termohon Kasasi II, dihadapan tergugat II, Turut Termohon Banding II, sekarang Turut termohon Kasasi I, dengan membuat Akta Jual-Beli No. 81/2006, dan ternyata terlaksana, pada hal secara hukum Pemohon Kasasi masih status bersengketa dengan Tergugat III, turut termohon kasasi II, sesuai Gugatan No.244/Pdt.G/2004/PN-Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 122/PTD/2005/PT-Mdn. tanggal 2 Mei 2006 yang sampai saat ini dalam pemeriksaan ditingkat Kasasi, sehingga secara hukum jelas-jelas bertentangan dengan pasal 45 (1) e dan PP No. 24 Tahun 1997, sebab Tergugat III, turut termohon Kasasi II sebelumnya telah membuat Surat pernyataan tertanggal 26 Juli 2001 yang isinya " Apabila ada pembeli tanah tersebut Honorarium dan Biaya Operasional Perkara Penggugat, Pemohon kasasi dibayar terlebih dahulu" sesuai Perjanjian tertanggal 20 April 2001 ternyata tergugat III, Turut termohon kasasi tidak mengindahkannya maka telah terbukti tergugat III telah melakukan Wanprestasi;

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III dan IV/Terbanding I, turut Terbanding I, turut Terbanding II dan Terbanding II, sekarang Termohon kasasi I, Turut Termohon kasasi I, dan II dan Termohon Kasasi II, telah melakukan Perubahan Sertifikat Hak Milik No.28 menjadi sertifikat Hak Guna bangunan No. 1773, dan telah dilayani Termohon Kasasi I dan telah dibeli termohon kasasi II, di hadapan Turut Termohon kasasi II secara hukum telah terbukti nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka kerugian Pemohon kasasi telah terbukti pula tentu patut serta beralasan dihukum Termohon Kasasi I, Turut termohon kasasi I, Turut Termohon kasasi II dan Termohon kasasi II untuk membayar kerugian pemohon kasasi secara tanggung renteng kepada Pemohon kasasi, dahulu Penggugat asal sebesar Rp 1000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa demikian juga jika Termohon Kasasi I, turut Termohon Kasasi I, turut Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi II lalai memenuhi isi Putusan ini agar dihukum membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per-hari kepada pemohon kasasi sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum terkait wewenang mengadili, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan Judex Facti/Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat masuk wewenang Tata Usaha Negara sudah tepat dan benar;

Bahwa pertimbangan tentang kewenangan mengadili belum memasuki pokok perkara, maka diktum putusan seharusnya menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALUSDIN TUMANGGOR, S.H. tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010

#### 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

Pengadilan Tinggi Medan No. 347/PDT/2008/PT.MDN tanggal 9 Februari 2009 yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Medan No. 266/Pdt.G/2007/PN.Mdn tanggal 22 November 2007 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ALUSDIN TUMANGGOR, S.H.** tersebut, dengan perbaikan amar sebagai berikut:

- Menerima eksepsi dari Tergugat I sampai dengan IV;
- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 29 September 2010** oleh **DR. HARIFIN A. TUMPA, S.H., M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **PROF. DR. H. MUCHSIN, S.H.** dan **I MADE TARA, S.H.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

PROF. DR. MUCHSIN, S.H.

DR. HARIFIN A. TUMPA, S.H., M.H.

ttd.

I MADE TARA, S.H.

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010



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

Panitera Pengganti,

ttd.

H. PRAYITNO IMAN SANTOSA, S.H., M.H.

**Biaya – Biaya Kasasi:**

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**SOEROSO ONO, S.H., M.H.**  
NIP. 040044809

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No.1505 K/Pdt/2010