



PUTUSAN
No. 1387 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SIDIN TARIGAN, bertempat tinggal di Komplek Kodam, Jalan Tritura No. 180, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. LANGSIR GINTING, S.H., 2. JONI PURBA, S.H. dan 3. LYONST SITEPU, S.H., kesemua Advokat pada Kantor Advokat/Law Office Langsir Ginting & Partner, berkantor di Jalan Kumango No. 11 Medan 20111 dan Jalan Kapiten Pattimura No. 415, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2009 ; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

SIHAR PANGIHUTAN HAMONANGAN SITORUS, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren VI/190, Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Patane Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. HELBIN SIMARMATA, S.H., 2. YIMMER SIAGIAN, S.H., Advokat pada Kantor "HELBIN SIMARMATA & REKAN", berkantor di Jalan P.J. Nehru No. 40 (d.h. Jalan Kalingga) Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2009 ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

D a n

1. SYUKRI WARDI HANAFIAH, bertempat tinggal di Jalan Titipapan Gang Persatuan No. 10-A Kelurahan Sei Sikambang D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan ;
2. HERMANILA SWARDI, bertempat tinggal di Jalan Titipapan Gang Persatuan No. 10-A Kelurahan Sei Sikambang D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan Tergugat III/Para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa pada tanggal 4 September 2002, Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah milik dari Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III selaku isteri Tergugat II yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan sesuai dengan Akta Jual Beli No. 71/2002 tertanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tertanggal 4 September 2002, masing-masing diperbuat di hadapan NATIGOR HALOMOAN, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan ;
- Bahwa adapun ke 2 (dua) bidang tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat II tersebut adalah yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1498, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Selayang, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Surat Ukur No. 626/Tanjung Sari/1998 seluas 686 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara/Jalan Ngumban Surbakti ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1499, Surat Ukur No. 627/1998 ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara ;dan yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1499, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Selayang, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Surat Ukur No. 627/Tanjung Sari/1998 seluas 651 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara/Rumah Penduduk ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1498, Surat Ukur No. 626/1998 ;Yang masing-masing tercatat atas nama Tergugat II ;
- Bahwa dengan telah terjadinya jual beli dari Tergugat II kepada Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli No. 71/2002 tertanggal 4 September 2002 dan

Hal. 2 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



Akta Jual Beli No. 72/2002 tertanggal 4 September 2002, oleh Penggugat telah membalik nama Sertifikat (Tanda Bukti Hak) ke-2 (dua) bidang tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian secara hukum Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah ke-2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek perkara ;

- Bahwa oleh karena tanah terperkara dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III dan telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka secara hukum jual beli dan balik nama atas tanah terperkara adalah sah dan berkekuatan hukum ;
- Bahwa perbuatan hukum jual beli tanah terperkara antara Penggugat dengan Tergugat II yang disetujui Tergugat III adalah diperbuat sesuai dengan prosedur hukum dan di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, maka secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang ;
- Bahwa dengan telah sahnya tanah terperkara menjadi milik Penggugat, maka secara hukum adalah menjadi hak Penggugat untuk dapat menikmati apa yang dimilikinya, akan tetapi hak menikmati dari Penggugat tersebut telah terhalang oleh karena obyek terperkara telah dikuasai, diusahai oleh Tergugat I secara melawan hak serta tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah ;
- Bahwa selain dari pada tindakan Tergugat I yang menguasai, mengusahai tanah terperkara secara melawan hak, oleh Tergugat I juga telah melarang Penggugat bersama-sama dengan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Medan untuk melakukan pekerjaan pengukuran pengembalian batas atas tanah terperkara ;
- Bahwa kemudian ketika Penggugat pergi ke tanah terperkara, Penggugat menjadi sangat terkejut ketika Penggugat melihat bahwa di atas tanah terperkara, tepatnya di atas tanah yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1498, Surat Ukur No. 626/1998, sedang dilaksanakan pembangunan rumah bertingkat yang kemudian oleh Penggugat mengetahui bahwa pemilik rumah bertingkat tersebut adalah Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat melalui utusannya telah berkali-kali menjumpai Tergugat I untuk memberitahu dan bahwa tanah terperkara yang diusahai dan dikuasai Tergugat I dengan mendirikan bangunan rumah bertingkat tersebut adalah tanah milik Penggugat, serta meminta kepada Tergugat I agar

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



mengosongkan dan atau meninggalkan dalam keadaan kosong tanah terperkara agar dapat diusahai dan dikuasai Penggugat selaku pemilik, namun oleh Tergugat I tetap tidak menghiraukannya dan bahkan Tergugat I tetap melanjutkan pembangunan rumah bertingkat tersebut ;

- Bahwa secara yuridis, tindakan dan perbuatan Tergugat I yang menguasai, mengusahai tanah terperkara serta mendirikan bangunan rumah bertingkat di atas tanah terperkara, dan tidak bersedia mengosongkan atau meninggalkan tanah terperkara dalam keadaan kosong adalah tanpa dasar dan atas hak yang sah menurut hukum, sebab nyata-nyata tanah terperkara yang dikuasai, diusahai Tergugat I tersebut adalah tanah hak milik Penggugat sebagaimana tertera dalam Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1499 ;
- Bahwa oleh karena penguasaan dan pengusahaan Tergugat I atas tanah terperkara serta mendirikan bangunan rumah bertingkat di atas tanah terperkara adalah tanpa dasar dan atas hak yang sah, maka secara hukum tindakan dan perbuatan Tergugat I yang menguasai dan mengusahai tanah terperkara serta mendirikan bangunan rumah bertingkat dan melarang Penggugat untuk menguasai, mengusahai dan menikmati tanah terperkara dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum baik secara materiil maupun secara moriil ;
- Bahwa demikian pula Tergugat II yang mendapat persetujuan dari Tergugat III selaku yang menjual tanah terperkara kepada Penggugat seharusnya bertanggung jawab untuk menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat, akan tetapi ternyata Tergugat II yang mendapat persetujuan dari Tergugat III tidak dapat menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat, sehingga dengan demikian tindakan dan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah sebagai perbuatan melawan hukum (Onrecht matigedaad) ;
- Bahwa oleh karena tanah terperkara yang dikuasai, diusahai Tergugat I secara melawan hukum adalah tanah hak milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak milik No. 1498 dan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1499 jo Akta Jual Beli No. 71/2002 tanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002, maka adalah beralasan hukum apabila kepada Tergugat I ataupun orang lain yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk meninggalkan tanah terperkara dalam keadaan kosong dan baik dan menyerahkan kepada Pemohon selaku



pemilik yang sah, agar dapat dikuasai dan diusahai oleh Penggugat dengan leluasa selaku pemilik yang sah ;

- Bahwa sebagai akibat tindakan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun secara moriil, yang apabila diperinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil

a) Dengan tidak dapatnya Penggugat menguasai tanah terperkara mengakibatkan Penggugat menjadi terhalang untuk membangun 7 (tujuh) unit bangunan Rumah Toko (Ruko) dengan harga per-unit sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan keuntungan yang diharapkan dari pembangunan dan penjualan Rumah Toko tersebut adalah sebesar 25% dari Rp. 300.000.000,- dikali 7 unit sama dengan Rp.525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

b) Dengan tidak dapatnya Penggugat menguasai, mengusahai tanah terperkara, padahal Penggugat telah mengeluarkan uang untuk pembelian tanah terperkara sebesar Rp. 85.564.000,- (delapan puluh lima juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah), dimana Penggugat selaku wiraswastawan apabila mempergunakan uang tersebut dalam menjalankan usahanya akan mendapat keuntungan sebesar 10% dari Rp. 85.564.000,- yaitu sebesar Rp. 8.556.400,- (delapan juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah) untuk setiap bulannya, sehingga keuntungan yang tidak dapat diperoleh Penggugat akibat tidak dapatnya tanah terperkara dikuasai, diusahai Penggugat adalah sebesar Rp. 8.556.400,- (delapan juta lima ratus lima puluh enam ribu empat ratus rupiah) untuk setiap bulannya terhitung sejak tanggal 4 September 2002 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Medan sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp. 8.556.400,- x 18 bulan sama dengan Rp. 154.015.200,- (seratus lima puluh empat juta lima belas ribu dua ratus rupiah) ;

2. Kerugian Moriil

Akibat perbuatan Tergugat I tersebut seolah-olah Penggugat selaku pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga telah menurunkan harkat dan martabat dan tercemarnya nama baik Penggugat selaku salah seorang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wiraswastawan di hadapan masyarakat dan di kalangan wiraswastawan, maka guna memulihkan harkat dan martabat serta nama baik Penggugat tersebut dibutuhkan biaya yang apabila diperhitungkan adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

- Bahwa oleh karena telah nyata-nyata Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat beralasan apabila Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian yang dialami dan diderita Penggugat tersebut baik atas kerugian materiil maupun moriil ;
- Bahwa dengan telah nyata tanah terperkara adalah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak milik No. 1498 dan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1499, maka secara yuridis Tergugat I bukanlah sebagai pemilik yang sah atas tanah terperkara, dan oleh karenanya segala surat-surat yang sudah ada pada Tergugat I maupun yang akan ada menyangkut tanah terperkara adalah tidak sah secara hukum serta tidak berkekuatan hukum ;
- Bahwa berhubung peralihan hak atas tanah terperkara dari Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III kepada Penggugat adalah didasarkan pada alas hak yang kuat serta sah menurut hukum, namun Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat, maka beralasan hukum apabila Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mematuhi segala putusan ini ;
- Bahwa Penggugat khawatir sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Tergugat I akan mengalihkan, memindahtangankan atau menjual tanah terperkara kepada orang lain, sehingga akan merugikan bagi Penggugat, oleh karena itu patut dan beralasan hukum apabila terhadap tanah terperkara diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) ;
- Bahwa guna menjamin tuntutan ganti rugi materiil dan moriil yang dimohonkan Penggugat tidak hampa adanya, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik Tergugat I, baik benda bergerak maupun tidak bergerak sebagai jaminan atas tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut ;
- Bahwa Penggugat sangat khawatir, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Tergugat I lalai atau ingkar untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini, oleh karena itu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat I

Hal. 6 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009

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

untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat I lalai atau ingkar melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan dengan baik dan sempurna ;

- Bahwa oleh karena gugatan perkara ini diajukan adalah didasarkan atas bukti-bukti autentik serta cukup eksepsional yang kebenarannya beralasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan dalam hukum jual beli atas tanah terperkara antara Tergugat II yang disetujui Tergugat III dengan Penggugat yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 71/2002 tertanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002 yang diperbuat di hadapan NATIGOR HALOMOAN, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan adalah sah secara hukum ;
4. Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat yang telah membeli tanah terperkara sesuai dengan Akta Jual Beli No. 71/2002 tertanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002 yang diperbuat di hadapan NATIGOR HALOMOAN, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang ;
5. Menyatakan dalam hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 686 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara/Jalan Ngumban Surbakti ;

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1499, Surat Ukur No. 627/1998 ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara ;
yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1498, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Selayang, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Surat Ukur No. 626/Tanjung Sari/1998 seluas 651 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara/Rumah Penduduk ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1498, Surat Ukur No. 626/1998 ;
yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1499, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Selayang, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Surat Ukur No. 627/Tanjung Sari/1998 ;
- 6. Menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat I yang menguasai, mengusahai tanah perkara serta mendirikan bangunan rumah bertingkat di atas tanah perkara adalah sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) ;
- 7. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak dapat menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat selaku pemilik yang sah adalah sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) ;
- 8. Menghukum Tergugat I maupun orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan tanah perkara dalam keadaan kosong dan baik dan menyerahkannya kepada Penggugat agar dapat dikuasai, diusahai dengan leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah ;
- 9. Menyatakan dalam hukum segala surat-surat yang ada pada Tergugat I maupun yang akan ada menyangkut tanah perkara adalah tidak sah secara hukum serta tidak berkekuatan hukum ;
- 10. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 1.679.015.200,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta lima belas ribu dua ratus rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 679.015.200,-

Hal. 8 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil sebesar Rp.1.000.000.000,-
Jumlah Rp.1.679.015.200,-

(satu milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta lima belas ribu dua ratus rupiah) ;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya bila mana Tergugat I lalai atau ingkar untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan Tergugat I dengan baik dan sempurna ;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada perlawanan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
13. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mematuhi putusan dalam perkara ini ;
14. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat salah obyek perkaranya (Error in objecto).
 - Bahwa fundamentum petendi/posita gugatan Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya adalah bahwa Penggugat merasa adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing seluas 686 M2 (enam ratus delapan puluh enam meter persegi) dan seluas 651 M2 (enam ratus lima puluh satu meter persegi) yang keduanya terletak di Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kotamadya Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang masing-masing diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 Surat Ukur No. 626/Tanjung Sari/1998 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara/Jalan Ngumban Surbakti ;
 - Setelah Timur berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1499, Surat Ukur No. 627/1998 ;

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009

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)



- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara ;
Dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 Surat Ukur No. 627/Tanjung Sari/1998 dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Bahagia ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Negara ;
- Setelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara/Rumah Penduduk ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Hak Milik No. 1498 Surat Ukur No. 626/1998 ;
- Bahwa Penggugat menyatakan kedua bidang tanah obyek perkara tersebut sebagai miliknya adalah karena telah membelinya dari Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III selaku isteri Tergugat II sebagaimana disebut dalam Akta Jual Beli No. 71/2002 tanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002 yang keduanya diperbuat oleh dan di hadapan NATIGOR HALOMOAN, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Medan ;
- Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan pula bahwa Tergugat I telah dengan tanpa hak dan secara melawan hukum menguasai dan mengusahai kedua bidang tanah obyek perkara tersebut dan telah pula mendirikan bangunan rumah bertingkat di atas bidang tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 Surat Ukur No. 626/1998 ;
- Bahwa dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dasar gugatan Penggugat adalah tentang penguasaan tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kotamadya Medan ;
- Bahwa jika diteliti identitas pemegang hak yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 tersebut di atas, maka didapat suatu fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1498 terdaftar atas nama Lembang Rostalina Simanjuntak dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 terdaftar atas nama Insinyur Anthon Jahya Paulus Omen Lumban Tobing ;
- Bahwa kemudian jika diteliti lebih jauh lagi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 tersebut diperoleh suatu fakta sebagai berikut :
 - a.1. Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik No. 1498 disebutkan, Lembang Rostalina Simanjuntak memperoleh hak atas tanah tersebut dari



Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 494/3/APH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 yang diperbuat di hadapan Drs. Anwar Ritonga, Camat Kecamatan Medan Tuntungan (Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi tersebut dibatalkan kembali karena harga tanah tidak dibayar oleh Lembang Rostalina Simanjuntak, asli Akta tersebut ada pada Tergugat I) ;

a.2. bahwa tanah tersebut di atas adalah bahagian dari bidang tanah kepunyaan Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Tanah No. 8879/A/I/20 tanggal 30 Juli 1973 yang diterbitkan oleh Bupati KDH Tk. II Deli Serdang seluas 7.001 M2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan Haksa Pane ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Liat Tarigan ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Djedam Tarigan, Kelingi Tarigan dan Simpan Br. Hombing ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Mewen Kaban ;

a.3. Bahwa dalam Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 494/3/HPH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 tersebut di atas (quadron) disebutkan bahwa batas-batas dimaksudkan adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Rencana Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sidin Tarigan ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Sidin Tarigan ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Ir. Anthon JPO L. Tobing ;

b.1. Bahwa kemudian untuk Sertifikat Hak Milik No. 1499 disebutkan Insinyur Anthon Jahya Paulus Omen Lumban Tobing memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 494/3/HPH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 yang diperbuat di hadapan Drs. Anwar Ritonga, Camat Kecamatan Medan Tuntungan (Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi tersebut dibatalkan kembali karena uang ganti rugi/harga tanah tidak dibayar oleh Insinyur Anthon Jahya Paulus Omen Lumban Tobing kepada Tergugat I dan asli Akta masih ditangan Tergugat I) ;

b.2. Bahwa sebagaimana diuraikan pada poin b.1 di atas adalah juga bahagian dari bidang tanah kepunyaan Tergugat I sebagaimana Surat Keterangan Tanah No. 8879/A/I/20 tanggal 30 Juli 1973 yang diterbitkan oleh Bupati KDH Tk. II Deli Serdang ;



b.3. Bahwa dalam Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 494/3/HPH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 tersebut di atas, disebutkan bahwa batas-batas tanah dimaksud adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Rencana Jalan ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Sidin Tarigan ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah L. Rostalina Simanjuntak ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Mewen Kaban ;
- Bahwa selanjutnya dijelaskan pula oleh karena L. Rostalina Simanjuntak dan Insinyur Anthon Jahya Paulus Omen Lumban Tobing tidak membayar harga tanah ataupun uang ganti rugi tanah kepunyaan Tergugat I, maka penyerahan dan Ganti Rugi tanah sebagaimana Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 494/3/HPH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 tersebut di atas telah dibatalkan kembali dimana asli Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi tersebut dikembalikan kepada Tergugat I ;
- Bahwa kemudian pada tahun 1991, dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 12 September 1991 yang diperbuat di hadapan Mutiara SPM Marpaung, S.H. Notaris di Medan, Tergugat I telah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Nelson Kaban seluas 1337 M2 (seribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rencana Jalan 2,5 M ;
 - Sebelah Selatan : Tanah Mewen Kaban 44,4 M ;
 - Sebelah Timur : Tanah Liat Tarigan 34 M ;
 - Sebelah Barat : Tanah Muhammad Irvan 46,5 M ;
- Bahwa sedangkan sebelumnya Muhammad Irvan juga memperoleh tanah tersebut seluas 697,5 M2 dari Tergugat I berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 4 tanggal 4 Mei 1991 yang diperbuat di hadapan Mutiara SPM Marpaung, S.H. Notaris di Medan yang batas-batas tanahnya adalah :
 - Sebelah Utara berbatas dengan jalan 15 meter ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Liat Tarigan 15 Meter ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sidin Tarigan 46,5 Meter (sekarang dengan Nelson Kaban) ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Sidin Tarigan 15 Meter ;



- Bahwa pada saat ini bidang tanah yang Tergugat I kuasai dan usahai serta didirikan bangunan adalah sebahagian (sisa) dari bidang tanah Surat Keterangan Tanah No. 8879/A/I/20 tanggal 30 Juli 1973 yang diterbitkan oleh Bupati KDH Tk. II Deli Serdang dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Liat Tarigan ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Muhammad Tarigan ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Kelingi Tarigan/Simpan Br. Hombing ;
 - Bahwa berdasarkan fakta di atas, jika dihubungkan antara letak dan batas tanah yang disebutkan dalam Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 494/3/HPH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 dan No. Akta Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi No. 493/3/HPH/MTT/1989 tanggal 27 Juli 1989 yang menjadi dasar Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 dengan letak dan batas tanah yang pada saat ini Tergugat I kuasai (sebagaimana dari bidang tanah Surat Keterangan Tanah Bupati Deli Serdang No. 8879/A/I/20 tanggal 30 Juli 1973) dan bidang tanah yang dikuasai oleh Nelson Kaban dan Muhammad Irvan, maka jelas bidang tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 yang menjadi obyek perkara berada di bawah penguasaan atau terletak pada bidang tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Nelson Kaban dan Muhammad Irvan, bukan pada bidang tanah Tergugat I kuasai dan usahai ;
 - Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini telah salah obyek perkara (error in objecto), karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Gugatan Penggugat salah pihak-pihaknya (error in persona) ;
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada point Eksepsi tentang gugatan Penggugat salah obyek perkaranya (error in objecto) di atas, bahwa tanah obyek perkara sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 yang menjadi alas hak gugatan Penggugat adalah berada pada bidang tanah atau dikuasai dan diusahai oleh Nelson Kaban dan Muhammad Irvan dan bukan dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara ini seharusnya ditujukan terhadap Nelson Kaban dan Muhammad Irvan sebagai pihak Tergugatnya bukan ditujukan terhadap Sidin Tarigan (Tergugat I) ;
3. Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) ;
- Bahwa seperti yang telah diuraikan sebelumnya lokasi/letak serta batas-batas tanah obyek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1499 yang menjadi dasar ataupun alas hak gugatan Penggugat tidak tepat ataupun salah letaknya dan bukan pada bidang tanah yang sekarang Tergugat I kuasai ;
 - Bahwa selain itu pada surat gugatan Penggugat disebutkan pula bahwa batas sebelah Selatan dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1499 Surat Ukur No. 626/Tanjung Sari/1998 adalah berbatasan dengan tanah Negara/Jalan Ngumban Surbakti ;
 - Bahwa penentuan batas tersebut di atas jelas sangat keliru ataupun salah karena Jalan Ngumban Surbakti tersebut berada jauh (\pm 500 meter) dari bidang tanah yang Tergugat I kuasai dan usahai ;
 - Bahwa dengan demikian maka obyek terperkara gugatan Penggugat tidak jelas sehingga menyebabkan essensi dari dalil-dalil gugatan Penggugat sangat kabur (obscur libel) karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
4. Gugatan Penggugat tidak lengkap pihak-pihaknya ;
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi sebelumnya, Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 tersebut semula terdaftar atas nama Lembang Rostalina Simanjuntak dan Insinyur Anthon Jahya Paulus Omen Lumban Tobing yang kemudian mengalihkannya kepada Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 88/2001 tanggal 7 Juni 2001 dan Akta Jual Beli No. 99/2001 tanggal 7 Juni 2001 yang keduanya diperbuat oleh dan di hadapan Adi Pinem, S.H. selaku PPAT Kotamadya Medan ;
 - Bahwa kemudian Penggugat menyatakan dalam surat gugatannya tersebut telah memperoleh tanah dimaksud dari Tergugat II dengan persetujuan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 73/2002 tanggal 4 September 2002, yang kedua-duanya diperbuat oleh dan di hadapan Natigor Halomoan, S.H., selaku PPAT Kotamadya Medan ;

Hal. 14 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009

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 selain itu sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa bidang tanah tersebut di atas adalah tidak benar dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I, melainkan dikuasai dan diusahai oleh Nelson Kaban dan Muhammad Irvan ;
- Bahwa berdasarkan uraian fakta di atas maka seluruh gugatan yang menyangkut bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 tersebut mengikut sertakan seluruh pihak-pihak yang berkaitan atau berhubungan dengan bidang tanah yang menjadi obyek perkara tersebut, yaitu : Sdr. Lembang Rostalina Simanjuntak, Insinyur Anthon Jahya Paulus Omen Lumban Tobing, Adi Pinem, S.H. (PPAT), Natigor Halomoan, S.H. (PPAT), Nelson Kaban dan Sdr. Muhammad Irvan ;
- Bahwa ternyata gugatan Penggugat dalam perkara ini sama sekali tidak mengikut sertakan pihak-pihak yang telah disebutkan di atas dan dengan demikian jelas gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak lengkap pihak-pihaknya, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini telah salah obyek perkara (error in objecto) dan salah menentukan pihak-pihaknya/salah alamat (error in persona) dan tidak lengkap pihak-pihaknya, karenanya sangat beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 133/Pdt.G/2004/PN.Mdn tanggal 14 Februari 2006 yang amarnya sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan dalam hukum Jual Beli atas tanah terperkara antara Tergugat II yang disetujui Tergugat III dengan Penggugat yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 71/2002 tertanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002 yang diperbuat di hadapan NATIGOR

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



HALOMOAN, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan adalah sah secara hukum ;

- Menyatakan dalam hukum bahwa Penggugat yang telah membeli terperkara sesuai dengan Akta Jual Beli No. 71/2002 tertanggal 4 September 2002 dan Akta Jual Beli No. 72/2002 tanggal 4 September 2002 yang diperbuat di hadapan NATIGOR HALOMOAN, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Medan adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang ;
- Menyatakan dalam hukum Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah terperkara yang terletak setempat dikenal dengan Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan seluas 686 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara/Jalan Ngumban Surbakti ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1499, Surat Ukur No. 627/1998 ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara ;yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1498, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Selayang, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Surat Ukur No. 626/Tanjung Sari/1998 seluas 651 M2 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Gang Bahagia ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara/Rumah Penduduk ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Hak Milik No. 1498, Surat Ukur No. 626/1998 ;yang melekat pada Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No. 1499, Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Selayang, Kelurahan/Desa Tanjung Sari, Jalan Setia Budi Gang Bahagia, Surat Ukur No. 627/Tanjung Sari/1998 ;
- Menyatakan dalam hukum perbuatan Tergugat I yang menguasai, mengusahai tanah terperkara serta mendirikan bangunan rumah bertingkat di atas tanah terperkara adalah sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak dapat menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat selaku pemilik yang sah adalah sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) ;
- Menghukum Tergugat I ataupun orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan tanah terperkara dalam keadaan kosong dan baik dan menyerahkannya kepada Penggugat agar dapat dikuasai, diusahai dengan leluasa oleh Penggugat selaku pemilik yang sah ;
- Menyatakan dalam hukum segala surat-surat yang ada pada Tergugat I maupun yang akan ada menyangkut tanah terperkara adalah tidak sah secara hukum serta tidak berkekuatan hukum ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 61.606.080,- (enam puluh satu juta enam ratus enam ribu delapan puluh rupiah) ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila mana Tergugat I lalai atau ingkar untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan Tergugat I dengan baik dan sempurna ;
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mematuhi putusan dalam perkara ini ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.133.000,- (satu juta seratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor : 18/Pdt/2008/PT-Mdn tanggal 21 Mei 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 19 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor : 09/Pdt/Kasasi/2009/PN.Mdn yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Februari 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 24 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Maret 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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. TENTANG FAKTA.

1. Bahwa, adapun sebagai petunjuk dan atau sebagai alas hak tanah seluas \pm 7001 M2 sebagai hak dan milik Pemohon Kasasi/Tergugat I adalah berdasarkan Surat Keterangan No. 8879/A/I/20 tertanggal 30 Juni 1973 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang (vide bukti bertanda T-I.1), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : dengan Tanah Haksa Pane ;

Sebelah Timur : dengan Tanah Mawen Kaban ;

Sebelah Selatan : dengan Tanah Liat Tarigan ;

Sebelah Barat : masing-masing dengan Tanah Djendam Tarigan, tanah Kalengi Tarigan, dan Tanah Simpan Br. Hombing ;

Bahwa, fakta maupun fakta yuridis yang menyatakan tanah seluas 7001 M2 tersebut, yang berhak satu-satunya adalah Pemohon Kasasi/Tergugat I, terlebih-lebih surat bukti penerimaan hak diterbitkan dan dikeluarkan oleh yang berwenang yaitu Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Undang-Undang Land Reform, bekas tanah perkebunan milik Perusahaan Belanda ;

2. Bahwa, sebagai fakta dimana sebahagian dari pada tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I tersebut (vide bukti T-I.1), kemudian Pemohon

Hal. 18 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009

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)



- Kasasi/Tergugat I membuat dan atau dijadikan untuk jalan umum, yang disebut dengan "Gang Bahagia", dengan ukuran lebar jalan 6 m, guna menghubungkan dari arah belahan Barat (Jalan Setia Budi) ke arah belahan Timur menuju Kompleks Perumahan Koserna/Pasar 5 ;
3. Bahwa, diantara dari tanah tersebut, Pemohon Kasasi/Tergugat I pada mulanya menjual dengan bersyarat kepada :
 - a. Ir. Anthon JPO L. Tobing, berdasarkan Akte Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi No. 493/3/APH/MTT/1989 tertanggal 27 Juli 1989, seluas \pm 995,50 M2 (vide bukti T-I.3) ;
 - b. L. Rostalina Simanjuntak (isteri Ir. Anthon JPO L. Tobing), berdasarkan Akte No. 494/3/APH/MTT/1989 tertanggal 27 Juli 1989, seluas \pm 975 M2 (vide bukti T-I.4) kedua-duanya diperbuat oleh Drs. Anwar Ritonga, Camat Medan Tuntungan (vide bukti T-I.3) ;
 4. Bahwa, ternyata kemudian kedua pihak pembeli (Ir. Anthon JPO L. Tobing dan L. Rostalina Simanjuntak) ingkar janji terhadap termin-termin pembayaran harga kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I, yang Akte asli tetap berada di tangan Pemohon Kasasi, karena harga yang disepakati tidak pernah dilakukan oleh pembeli, maka Pemohon Kasasi melaporkannya kepada Camat Medan Tuntungan selaku PPAT Wilayah Kecamatan Medan Tuntungan, kemudian dicatat dalam Surat Induk Tanah yang diperjanjikan ini dinyatakan batal untuk jual beli ;
 5. Bahwa, sebagai fakta adapun tanah a quo tidak dikuasai dan dilihat oleh pihak pembeli ke lokasinya, hanya saja yang pernah melihat adalah perantara atau makelar yaitu Tiru Ginting, apalagi oleh Tergugat II dan III, yang melakukan hubungan hukum dengan Penggugat/Termohon Kasasi I ;
 6. Bahwa, fakta yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I di atas, satu kenyataan yang tidak pernah dibantah oleh Termohon-Termohon Kasasi di tingkat kedua peradilan, fakta mana membuktikan secara hukum bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I tidak termasuk sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap perikatan-perikatan yang sifatnya pengalihan hak yang dilakukan oleh Ir. Anthon JPO L. Tobing dan Ny. L. Rostalina Simanjuntak kepada Syukri Wardi Hanafiah ic Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II maupun Hermanila Swardi ic Tergugat III/Turut Termohon Kasasi III, demikian juga yang kemudian



membuat perjanjian kepada Penggugat/Termohon Kasasi I, dengan mengkaitkan sebagai obyek tanah a quo ;

7. Bahwa, dengan batalnya ganti rugi kepada Ir. Anthon JPO L. Tobing dan Ny. L. Rostalina Simanjuntak tersebut, yang kemudian Pemohon Kasasi/Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tuan Muhammad Irvan (saksi II pada persidangan) dan Nelson Kaban, di persidangan saksi M. Irvan menerangkan bahwa tanah yang dibelinya dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, kemudian telah dibangunnya rumah permanen di atas tanah tersebut, maka sisa luas tanah yang masih tinggal dikuasai Pemohon Kasasi/Tergugat I luasnya \pm 1.991 M2, yang semula luasnya \pm 7001 M2 (vide bukti bertanda T-I.1) ;
8. Bahwa, dasar perolehan tanah oleh Turut Termohon Kasasi I dan II dari Ny. L. Rostalina Simanjuntak/Ir. Anthon JPO L. Tobing berdasarkan bukti bertanda T.II-III/1 dan T.II-III/2 yang diperbuat oleh Adi Pinem, S.H, Notaris di Medan, dimana penerbitan bukti bertanda T.II-III/1 dan T.II-III/2 tersebut semuanya itu dilakukan dengan cara melawan hukum dan atau dengan niat jahat, karena Ny. L. Rostalina Simanjuntak dan Ir. Anthon JPO L. Tobing tidak berhak lagi untuk menjual tanah tersebut, berhubungan dengan Akte Jual Beli atas nama Ny. L. Rostalina Simanjuntak dan Ir. Anthon JPO L. Tobing telah dibatalkan, dengan demikian maka adapun jual beli yang dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III kepada kepada Termohon Kasasi/Penggugat (vide bukti bertanda P.1 dan P.3), juga cacat hukum atau dengan kata lain segala surat-surat yang diterbitkan atas dasar surat yang cacat hukum maka hasil atau surat yang diterbitkan tersebut juga tetap cacat hukum, terlebih-lebih lagi bahwa adapun tanah yang diperjanjikan antara Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III dengan Termohon Kasasi/Penggugat dengan Ny. L. Rostalina Simanjuntak, dan demikian juga halnya penjualan antara Turut Termohon Kasasi II dan III/Tergugat II dan III dengan Termohon Kasasi/Penggugat, ternyata tanahnya tidak ada dengan arti kata fiktif obyek perjanjian dan atau yang diperjanjikan obyeknya fiktif, atau dengan kata lain tanah yang dimaksudkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1499 tanggal 20 Agustus 1998 (vide bukti P-2) dan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 tanggal 20 Agustus 1998 (vide bukti P-4) bukanlah tanah yang dikuasai Pemohon Kasasi/Tergugat I atau tanah yang ditunjuk oleh Penggugat pada waktu sidang lapangan ;

Hal. 20 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



9. Bahwa, berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, maka perjanjian yang diperbuat antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I dan II dengan L. Rostalina Simanjuntak dan Ir. Anthon JPO L. Tobing hanyalah berlaku terhadap mereka saja, dan tidak terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat I tentang tanah a quo ;
10. Bahwa, dari fakta tersebut ternyata Judex Factie, telah salah di dalam menerapkan hukum pembuktian, sebab hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi I dan II, sama sekali tidak terungkap, dan tegasnya tidak dapat diungkapkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat, oleh karena itu dalam hal ini kalaulah sekiranya benar a quod non penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1499 tanggal 20 Agustus 1998 (vide bukti P-2) dan Sertifikat Hak Milik No. 1498 tanggal 20 Agustus 1998 (vide bukti P-4) dipakai dasarnya kepada akte yang telah dibatalkan (vide bukti T-1.3 dan T-1.4), maka Penggugat/Termohon Kasasi patut dan harus menuntut kepada Tergugat II/Syukri Wardi Hanafiah dan Ny. L. Rostalina Simanjuntak dan Ir. Anthon JPO L. Tobing, karena pihaknyalah yang mempunyai korelasi hukum, dan bukan dengan Pemohon Kasasi/Tergugat I ;
11. Bahwa, baik Ny. L. Rostalina Simanjuntak sendiri tidak pernah menguasai tanah perjanjian yang dibatalkan tersebut, apalagi Turut Termohon Kasasi I dan II juga tidak pernah menguasai pisiknya, apalagi untuk mengetahui letak dan posisi serta batas-batas tanah a quo, demikian juga halnya Penggugat/Termohon Kasasi, dengan demikian penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1498 atas nama L. Rostalina Simanjuntak dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 atas nama Ir. Anthon JPO L. Tobing (vide bukti bertanda P.4 dan P.2) dilakukan dengan data-data dan atau dengan alas hak yang tidak solid dan atau tidak benar oleh Ny. L. Rostalina Simanjuntak dan Ir. Anthon JPO L. Tobing tersebut, sebagaimana dari fakta yang ada, dan fakta tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan dan tidak disadur dalam putusan oleh Judex Factie, baik di tingkat Pertama maupun di tingkat Banding, oleh karena itu putusan tersebut patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung di tingkat Kasasi ini ;
12. Bahwa, dengan terjadinya pengalihan sebahagian dari luas tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I tersebut dengan ganti rugi, maka akhirnya dari luas tanah 7001 M2 tersebut, yang tinggal sisanya adalah seluas ±



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.991,5 M2, berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 594/04/SKT/0097/MS/2008 tertanggal 30 April 2008 sebagai alas hak yang merujuk kepada surat bukti T-I.1 ;

13. Bahwa, dari fakta tersebut di atas, alas hak yang dipakai Termohon Kasasi, untuk mendaftarkan secara Kadasteral di Kantor BPN Medan tanah yang diperolehnya dari Ir. Anthon JPO L. Tobing dengan bukti tanah Sertifikat Hak Milik No. 1498 (vide bukti bertanda P.4), ternyata dan kenyataannya sama sekali tidak merujuk kepada tanah yang dimiliki Pemohon Kasasi/Tergugat I yaitu seluas \pm 1.991,5 M2 (sisa dari luas tanah awal dengan ukuran 7001 M2 tersebut) (vide bukti bertanda T-I.1) ;

14. Bahwa, oleh karena tanah sengketa, letaknya bukan pada lokasi tanah yang dimiliki Pemohon Kasasi/Tergugat I sekarang ini, adalah sangat keliru dan tidak adil dan tidak mempunyai dasar hukum, Termohon Kasasi/Penggugat demikian juga Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III seenaknya membenarkan gugatan Penggugat, sebab tanah yang dimiliki Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III haruslah merujuk kepada alas hak perolehannya, sebab Pemohon Kasasi/Tergugat I "tidak pernah mengadakan hubungan jual beli tanah dari sebahagian dari pada luas tanah 7001 M2 tersebut dengan Turut Termohon Kasasi I dan II", demikian juga dengan Termohon Kasasi/Penggugat, oleh karena dan karena itu sesuai dengan filosofi hukum perdata berkaitan dengan jual beli, bahwa si penjual patut dan harus mempertanggung jawabkan atas obyek yang diperjanjikannya, dalam hal ini maka wajar dan patut Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III meminta pertanggung jawaban pihak yang menjual tanah tersebut kepadanya, dan bukan begitu saja menunjuk kepada tanah a quo yang nota bene adalah tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I yang sejak tahun 1973 secara fisik tetap dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I (Sidin Tarigan) tersebut ;

15. Bahwa, kalaulah sekiranya pada waktu dilakukan pengukuran tanah oleh yang berwajib/BPN untuk menerbitkan sertifikat untuk dipakai sebagai bukti kepemilikan tanah, sebagaimana yang dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 (vide bukti bertanda P.4 dan P.2), pihak Pemohon Kasasi/Tergugat I diikut sertakan, agar batas tanah maupun keberadaan tanah dapat dipastikan, maka dengan demikian sudah barang tentu tidak akan terjadi penunjukan lokasi

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



tanah yang salah, sebab untuk menentukan apakah benar tanah yang disertifikatkan itu sesuai letaknya dengan yang dimohonkan oleh pemohon ataupun apakah benar tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikatnya tersebut mempunyai alas hak yang kuat untuk diterbitkan sertifikat (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004) ;

B. Tentang salah dalam menerapkan hukum pembuktian ;

1. Bahwa, adapun tanah yang diterbitkan sertifikatnya berdasarkan bukti P.4 dan P.2, sama sekali bukan termasuk dari sebahagian tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I yang semula seluas 7001 M2 tersebut dengan kata lain tanah fiktif, maka baik Ir. Anthon JPO L. Tobing maupun Ny. L. Rostalina Simanjuntak tidak mempunyai alas hak untuk memperoleh hak tanah dari sebahagian tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I ;
2. Bahwa, Judex Factie harus dan patut di dalam memberikan putusan yang adil dan tepat, sehingga putusan tersebut benar-benar diterima, maka haruslah memanggil pihak BPN Kota Medan, untuk mencocokkan letak tanah, diukurnya sesuai dengan yang dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1498 dan Sertifikat Hak Milik No. 1499 tersebut, dan demikian juga pihak asal tanah yang diperoleh Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat II dan III patut diikuti sertakan atau setidaknya-tidaknya pada "waktu melihat/sidang lapangan untuk menunjukkan lokasi tanah yang dijual kepada pembelinya yaitu Tergugat II dan III ic Turut Termohon Kasasi I dan II ;

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

Mengenai alasan-alasan ad. A dan ad. B :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie sudah tepat dan benar mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menghukum Tergugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa adalah tepat, karena kepemilikan Penggugat berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat adalah sah, dan Tergugat menguasai dan membangun rumah merupakan perbuatan melawan hukum, di samping itu Judex Factie tidak salah menerapkan hukum dan alasan-alasan tersebut merupakan pengulangan yang sudah dipertimbangkan oleh Judex Factie, lagi pula alasan-alasan ini pada

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dan lagi pula tidak ternyata bahwa putusan *Judex Factie* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : SIDIN TARIGAN tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SIDIN TARIGAN tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,-. (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 11 Februari 2010 oleh Marina Sidabutar, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, S.H. dan H. Imam Soebechi, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang

Hal. 24 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009

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

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur MS, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./ Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, S.H.

Ttd./ H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

K e t u a :

Ttd./

Marina Sidabutar, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ... Rp.489.000,-
Jumlah Rp.500.000,-
=====

Panitera Pengganti :

Ttd./ Subur MS, S.H., M.H.

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG - RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH. MH.
NIP. 040044809

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 1387 K/Pdt/2009

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)