



P U T U S A N

No. 2356 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HENDRI ZAINAL, bertempat tinggal di Jalan Kol. M. Haiyar II No. 34, Kel. Tangsi, Kec. Binjai Kota, Kota Binjai ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

I. NURAINI, bertempat tinggal di Jl. Pembina No. 10, Kel. Bergam, Kec. Binjai Kota, Kota Binjai ;

II. SITI SYARIFAH, SH., bertempat tinggal di Jalan Soekarno – Hatta No. 54, Kec. Binjai Timur, Kota Binjai ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Terbanding I dan II ;

d a n :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BINJAI, berkedudukan di Jl. Samanhudi No. 14, Kec. Binjai Kota, Kota Binjai

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut 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 Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Binjai pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya dengan Hak Milik No. 502/Tangsi atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03-07-1997 Nomor : 1546/1997 seluas 147 (seratus empat puluh tujuh meter persegi) ;

Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas diperoleh Penggugat sebagai warisan dari orang tua (Pewaris) ;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2356 K/PDT/2010



Bahwa pada bulan Mei tahun 2005 Penggugat mengadakan kesepakatan jual beli dengan Tergugat I atas objek perkara dengan harga Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) dengan syarat bahwa Tergugat I mengurus surat-suratnya. Oleh karena sertifikat rumah dan tanah tersebut digadaikan pada orang lain, Penggugat meminta bayaran terlebih dahulu dari Tergugat I sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk menebus sertifikat, kemudian Penggugat menerima lagi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada saat Penggugat menyerahkan keterangan Ahli Waris dan Tergugat I membayar lagi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan 5 (lima) kali pembayaran Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) di mana tanda penerimaan uang tersebut dituangkan dalam kwitansi sebanyak 6 (enam) lembar yang dipegang oleh suami Tergugat I (AHMAD ARIFIN HASIBUAN), sehingga dengan demikian Penggugat baru menerima harga rumah dan tanah sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa pada tanggal 06 Juni tahun 2005 Tergugat I dan suaminya (AHMAD ARIFIN HASIBUAN) datang ke rumah Penggugat membaca Surat Perjanjian Penempatan Rumah Tinggal sementara atas objek perkara dan selebar kwitansi tanda terima pembayaran sejumlah Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah). Setelah Penggugat membawa surat tersebut, Penggugat tidak mau menandatangani Surat Perjanjian tersebut karena harga rumah belum lunas dibayar sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) lagi. Bahwa selanjutnya atas desakan Tergugat I dan suaminya, Penggugat mau menandatangani kwitansi tanda terima sebesar Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) karena Tergugat dan suaminya berjanji menyelesaikan kepada Penggugat untuk melunasi sisanya pada saat proses balik nama sertifikat objek perkara di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai ;

Bahwa pada tanggal 05 Juli 2005, Penggugat menandatangani surat-surat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai yang ternyata surat-surat tersebut adalah Surat Akte Jual Beli atas rumah tanah terperkara yang dibuat oleh Tergugat II Notaris SITI SYARIFAH, SH. di mana Penggugat beserta saudara-saudara Penggugat tidak pernah menghadap Notaris/- PPAT tersebut bahkan ketemu atau mengenalnya pun tidak. Selanjutnya sertifikat atas rumah yang menjadi objek perkara oleh Tergugat I melalui Tergugat II dibaliknamakan Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai atas nama NURAINI Tergugat I padahal sisa harga rumah sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) yang dijanjikan tidak pernah ditepati/dilunasi oleh Tergugat I, bahkan untuk menutupi akal liciknya. Tergugat I melaporkan Penggugat ke Polresta Binjai dengan tuduhan "Penipuan" sehingga Penggugat ditahan selama 4 bulan sejak 14 Oktober 2006 sampai tanggal 27 Februari 2007 hingga Penggugat dilepaskan Pengadilan Negeri Binjai karena Penggugat tidak bersalah ;

Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak melunasi sisa harga rumah sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dari harga Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) sesuai kesepakatan adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun moriil, terlebih sampai Penggugat ditahan ± 4 bulan di penjara akibat perbuatan Tergugat I sehingga perjanjian jual beli atas objek perkara harus dibatalkan karena Tergugat I tidak beritikad baik, tidak jujur (wanprestasi) dan Tergugat I harus mengembalikan sertifikat atas objek perkara kepada Penggugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akte Jual Beli No. 280/Binjai Kota/2005 atas objek perkara padahal para pihak khususnya Penggugat dan saudara-saudara Penggugat tidak pernah menghadap Notaris/PPAT (Tergugat II) tidak sesuai dengan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mengharuskan para pihak menghadap dan menandatangani suatu Akte dihadapan Notaris PPAT. Dengan demikian perbuatan Tergugat II selaku Notaris/PPAT tersebut diadakan suatu perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan Akte Jual Beli atas objek perkara No. 280/Binjai Kota/2005 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh karenanya harus dibatalkan ;

Bahwa tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai selaku Turut Tergugat yang membaliknamakan sertifikat objek perkara kepada Tergugat NURAINI yang didasarkan atas Akte Jual Beli yang cacat hukum adalah juga suatu perbuatan melawan hukum sehingga balik nama yang dilakukan Turut Tergugat adalah tidak sah dan oleh karenanya Turut Tergugat harus membatalkan balik nama tersebut atas sertifikat objek perkara ;

Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II Notaris/PPAT, Penggugat telah mengalami kerugian materiil berupa sisa harga rumah yang seharusnya dibayarkan Tergugat I sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dan kerugian moriil yang dialami Penggugat yang dinilai sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah),

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2356 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga berjumlah Rp. 218.000.000,- (dua ratus delapan belas juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat II secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini nantinya tidak sia-sia, maka mohon agar Pengadilan Negeri Binjai untuk meletakkan Sita Jaminan atas harta-harta Tergugat II yang perinciannya akan kami ajukan dalam permohonan tersendiri ;

Bahwa mohon agar Pengadilan menetapkan dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari atas setiap keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Milik alias objek perkara dari Tergugat I kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Binjai agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan atas harta-harta Tergugat II dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas objek perkara dibatalkan ;
4. Menyatakan Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) ;
5. Menyatakan Akte Jual Beli No. 280/Binjai Kota/2005 atas objek perkara adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan ;
6. Menyatakan balik nama dalam sertifikat atas objek perkara yang dilakukan Turut Tergugat adalah tidak sah dan oleh karena itu memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Binjai (Turut Tergugat) untuk membatalkan balik nama tersebut ;
7. Memerintahkan agar Tergugat I mengembalikan sertifikat objek perkara kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari atas setiap keterlambatan pengembalian sertifikat objek perkara kepada Penggugat setelah peraturan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 218.000.000,- (dua ratus delapan belas juta rupiah) yang

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 2356 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

terdiri dari kerugian materiil Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dan kerugian moriil Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) seketika dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum ;

10. Menyatakan Sita Jaminan yang dilakukan atas harta milik Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum ;
11. Menghukum Tergugat I, II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

ATAU :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan Turut Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I DAN II :

1. Tentang Pengadilan Negeri Binjai Tidak Berwenang Mengadili (Eksepsi Absolut)

Bahwa salah satu dasar gugatan Penggugat diantara beberapa dalil yang campur aduk sehingga mengakibatkan dasar gugatan menjadi tidak jelas adalah tentang keberatan Penggugat atas tindakan Turut Tergugat membalik namakan sertifikat atas objek perkara kepada Tergugat I sehingga Penggugat menuntut agar sertifikat tersebut harus dibatalkan ;

Bahwa tindakan Turut Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan untuk membalik namakan sertifikat atas objek perkara menjadi nama Tergugat I yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang diperbuat oleh Tergugat II adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkaranya mutlak (absolut) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sedangkan Pengadilan Negeri Binjai demi hukum harus menyatakan tidak berwenang mengadili (bandingkan dengan yurisprudensi MA RI No. 421 K/Sip/1969 tanggal 22 November 1969 jo. No. 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981) ;

Bahwa mengingat ketentuan UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersesuaian, maka sesuai kewenangan mengadili yang ditentukan undang-undang untuk itu, maka Pengadilan Negeri Binjai harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini ;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2356 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)



2. Tentang Objek Perkara Tidak Jelas (Obscur Libelli)

Bahwa diantara beberapa dalil gugatan terdapat pencampur adukan fakta yang menjadi/dasar gugatan terutama hal yang menyangkut objek perkara ; Bahwa dalil dan dasar gugatan yang campur aduk tersebut sesungguhnya adalah merupakan gugatan akal-akalan dan asal-asalan babak kedua yang dilakukan Penggugat sekedar untuk mengulur-ulur waktu menguasai dan mengusahi tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I setelah gugatan babak pertama yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai No. 02/Pdt.G/2007/PN-BJ. tanggal 24 Januari 2007 dicabut tanpa dasar dan alasan yang jelas ;

Bahwa berdasarkan dalil gugatan angka 4 telah diakui Penggugat tentang fakta hukum penandatanganan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) sebagai kesepakatan harga atas tanah yang terurai dalam dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi Penggugat kemudian dalam dalil gugatan tersebut di atas secara berulang-ulang menyatakan "... ternyata surat-surat tersebut adalah surat Akte Jual Beli atas rumah/tanah terperkara....dst dan dilanjutkan lagi dengan kalimat : "...Sertifikat atas rumah yang menjadi objek perkara... dst ;

Bahwa padahal dalam dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas secara tegas telah disebutkan Penggugat : "Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak melunasi sisa harga rumah sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dari harga Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) sesuai kesepakatan adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;

EKSEPSITURUT TERGUGAT :

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat ;

Bahwa proses balik nama/penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 502/Tangsi yang semula terdaftar atas nama Hendry Zainal, Arbiah Selvi dan Widianti (Penggugat) ke atas nama Nuraini adalah tindakan Turut Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu, dan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan atas nama Nuraini tersebut adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh sebab itu sesuai ketentuan UU No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 kewenangan mengadili atas gugatan Penggugat yang menuntut pembatalan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 502/Tangsi yang telah dibaliknamakan ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Nuraini tersebut adalah merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), karena dasar gugatan dalam surat gugatan Penggugat jelas berkaitan dengan masalah hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, namun dalam salah satu petitum gugatan Penggugat telah menuntut pembatalan proses balik nama sertifikat No. 502/Tangsi yang telah dibaliknamakan ke atas nama Nuraini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa segala apa yang terurai dalam dalil Jawaban Dalam Konvensi mohon dianggap telah dimasukkan dalam dalil gugatan Rekonvensi ini sehingga tidak perlu diulangi lagi ;

Bahwa Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi (selanjutnya disebut Penggugat dalam Rekonvensi) adalah pemilik sah dan satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan rumah beserta segala langganannya dengan luas dan batas-batas sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 502/Tangsi tanggal 10 Juli 1997, Surat Ukur No. 1546/1997 tanggal 03 Juli 1997 (selanjutnya di sebut objek perkara) ;

Bahwa objek perkara tersebut diperoleh Penggugat dalam Rekonvensi dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi (selanjutnya disebut Tergugat dalam Rekonvensi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 280/Binjai Kota/2005 tanggal 04 Juli 2005 yang diperbuat dihadapan dan oleh Siti Syarifah, SH, Notaris/PPAT di Binjai ;

Bahwa kesepakatan harga atas objek perkara tersebut adalah sebesar Rp. 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah) dan harga tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana ternyata dari kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 06 Juni 2005 ;

Bahwa akan tetapi atas permohonan Tergugat dalam Rekonvensi maka dengan alasan kemanusiaan objek perkara tersebut untuk sementara waktu tetap ditempati oleh Tergugat dalam Rekonvensi untuk memberikan waktu yang cukup mencari rumah tempat tinggal pengganti dengan batas waktu sampai tanggal 05 November 2005 sebagaimana ternyata dari Surat Perjanjian Penempatan Rumah Tinggal Sementara tertanggal 06 Juni 2005 ;

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2356 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 akan tetapi sampai batas waktu penempatan objek perkara tersebut berakhir dan sekalipun telah disampaikan tegoran secara berulang-ulang, ternyata Tergugat dalam Rekonvensi tetap tidak menyerahkan objek perkara tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi dengan berbagai alasan yang tidak masuk akal yang berakibat Pengguga dalam Rekonvensi terhalang untuk menguasai dan mengusahai objek perkara tersebut ;

Bahwa yang anehnya lagi Tergugat dalam Rekonvensi kemudian mengajukan gugatan terhadap Penggugat dalam Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Binjai sebanyak 2 (dua) kali yakni terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai No. 02/Pdt.G/2007/PN-Bj. tanggal 24 Januari 2007 dan No. 07/Pdt.G/2007/PN-Bj. tanggal 27 Maret 2007 yang diyakini tujuannya hanya sekedar mengulur-ulur waktu penyerahan objek perkara tersebut yang berakibat Penggugat dalam Rekonvensi dirugikan baik secara moril maupun materiil ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonvensi tidak menyerahkan objek perkara dimaksud kepada Penggugat dalam Rekonvensi nyata-nyata bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dalam Rekonvensi serta melanggar hak subjektif Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana unsur perbuatan melawan hukum yang diintradusir dalam perkara Linden Baum Coken Tahun 1919 dan dipertegas lagi pada Pasal 1365 BW ;

Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dalam Rekonvensi tidak menyerahkan objek perkara dimaksud kepada Penggugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi dengan segala akibat hukumnya ;

Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut adalah berupa kerugian materiil dan kerugian moril ;

Bahwa kerugian materiil, antara lain :

- a. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk menghadapi gugatan pertama No. 02/Pdt.G/2007/PN-Bj. tanggal 24 Januari 2007 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- b. Biaya-biaya yang telah dan akan dikeluarkan menghadapi gugatan No. 07/Pdt.G/2007/PN-Bj. tanggal 27 Maret 2007 yang diperkirakan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- c. Keuntungan yang seharusnya diperoleh apabila objek perkara tersebut dijadikan tempat usaha dengan estimasi penghasilan setiap hari sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak berakhirnya

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 2356 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

Perjanjian Kesepakatan Penempatan Rumah Tinggal Sementara yakni tanggal 05 November 2005 sampai gugatan Rekonvensi ini diajukan yakni selama 23 bulan x 30 hari/per bulan = 690 hari x Rp. 250.000,- = Rp. 172.500.000,- (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa dengan demikian kerugian materiil yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi adalah sebesar Rp. 322.500.000,- (tiga ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa sedangkan kerugian moriil yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi adalah timbulnya rasa malu dan trauma yang berkepanjangan akibat tidak bisa menguasai dan mengusahai objek perkara merupakan milik dan kepunyaannya berdasarkan bukti kepemilikan yang sah, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan perhitungan bagi Pengadilan dibulatkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena kerugian yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi di atas adalah sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi, maka adalah tepat dan beralasan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar kerugian dimaksud kepada Penggugat dalam Rekonvensi seketika dan tunai ;

Bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum tentang Tergugat dalam Rekonvensi mau dan mampu membayar kerugian yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi tersebut sehingga gugatan a quo tidak hampa adanya, maka adalah tepat dan cukup alasan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas segala harta Tergugat dalam Rekonvensi yang akan dimohonkan kemudian ;

Bahwa berhubung objek perkara a quo telah didasarkan pada fakta dan bukti yang tak terbantahkan, maka adalah tepat dan cukup alasan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek perkara tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi seketika dan tanpa syarat ;

Bahwa oleh karena fakta dan bukti yang menjadi syarat atas perolehan hak Penggugat dalam Rekonvensi atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka cukup alasan untuk menyatakan surat-surat berupa :

- a. Kwitansi pembayaran tertanggal 06 Juni 2005 ;
- b. Akta Jual Beli No. 280/Binjai Kota/2005 tanggal 04 Juli 2005, dan

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2356 K/PDT/2010



c. Sertifikat Hak Milik No. 502/Tangsi tanggal 10 Juli 1997 ;

Sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;

Bahwa mengingat Tergugat dalam Rekonvensi selama ini telah berupaya mengulur-ulur waktu penyerahan objek perkara kepada Penggugat dalam Rekonvensi, maka adalah cukup alasan apabila Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas setiap keterlambatannya melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi a quo telah didasarkan pada fakta dan bukti yang otentik dan tak terbantahkan serta telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 4 huruf a SEMA No. 3 Tahun 2000 dan Pasal 180 HIR/191 Rbg, maka adalah tepat dan cukup alasan apabila putusan dalam perkara ini dijalankan dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Binjai supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga ;
3. Menyatakan objek perkara adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 502/Tangsi, Surat Ukur No. 1546/1992 ;
4. Menyatakan surat-surat berupa :
 - a. Kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 06 Juni 2005 ;
 - b. Akta Jual Beli No. 280/Binjai Kota/2005 tanggal 04 Juli 2005, dan
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 502/Tangsi, Surat Ukur No. 1546/1992 ;

Sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tidak menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebagai perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek perkara tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi seketika dan tanpa syarat ;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat dalam Rekonvensi berupa :
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 322.500.000,- (tiga ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

Seketika dan tunai ;

8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Binjai telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 07/Pdt.G/2007/PN-BJ. tanggal 12 Desember 2007 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

1. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

2. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 382.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;

II. DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dengan jumlah nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No. 91/PDT/2008/PT-MDN. tanggal 20 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Desember 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2356 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

lisan pada tanggal 18 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 07/Pdt.Kasasi/2008/PN.BJ. jo. No. 07/Pdt.G/2007/-PN.BJ. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Binjai, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2008 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/Terbanding I dan II yang pada tanggal 31 Desember 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding akan tetapi Tergugat I dan II/Terbanding I dan II tidak mengajukan jawaban memori kasasi tersebut ;

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 :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan salah menerapkan atau melanggar Pasal 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, karena tidak memeriksa kembali dengan seksama alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sebenarnya salah menerapkan atau melanggar Hukum Acara Perdata (Pasal 147 ayat (1) R.Bg jo. yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 425 K/Pdt/1984, tanggal 30 September 1985) sebagaimana yang telah dikemukakan Pembanding dalam Memori Bandingnya ;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan salah menerapkan atau melanggar Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, karena mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sebenarnya salah menerapkan atau melanggar azas peradilan yaitu tidak menjatuhkan putusan sela, tetapi menjatuhkan putusan setelah selesai proses acara persidangan ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum atau telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya, pertimbangan hukum dan putusannya telah tepat dan benar, karena alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi hanyalah bersifat bantahan terhadap fakta peristiwa dan fakta hukum yang telah dipertimbangkan secara

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 2356 K/PDT/2010



sempurna pada pemeriksaan Judex Facti (Pengadilan Negeri), lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

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

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

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

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HENDRI ZAINAL tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2011 oleh Djoko Sarwoko, SH.MH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Komariah E. Sapardjaja, SH. dan Dr. H. Andi Abu Ayyub Saleh, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam



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

sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Mulyadi, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;
ttd./

PROF. DR. KOMARIAH E. SAPARDJAJA, SH.
ttd./

DR. H. ANDI ABU AYYUB SALEH, SH.MH.

Ketua Majelis ;
ttd./

DJOKO SARWOKO, SH.MH.

Panitera Pengganti ;
ttd./

MULYADI, SH.MH.

Biaya kasasi :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah	Rp. 500.000,-

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

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP. 040044809