



PUTUSAN
Nomor 2554 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Hj. ROS REFLITA, bertempat tinggal di Jalan Siringo-ringo Nomor 65 B, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Syam Hasri, S.H. dan kawan, Para Advokat/Penasehat Hukum dari kantor Hukum Biro Bantuan Hukum Yudistira, beralamat di Jalan Mesjid Nomor 2, Rantau Prapat, Kabupaten Labuhan Batu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

- 1. TUAN AZHAR ALI TUA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 8 L, Kelurahan Sei Sikambing C-II, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Zulpahmi Harahap, S.H., dan kawan, Para Advokat/Penasehat Hukum pada kantor Hukum Zulpahmi Harahap, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Nusa Indah IV Nomor 23, Komp. Pemda Tk. I, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2014;
- 2. H. MARWANSYAH NASUTION, S.H.**, bertempat tinggal Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 90/46, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
- 3. RAMLAH LUBIS, S.H.**, bertempat tinggal Jalan Imam Bonjol Nomor 48 Kelurahan Cendana Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhan Batu;
- 4. ARNOLD PANDAPOTAN SIAGIAN, S.H.**, bertempat tinggal Jalan Martinus Lubis Nomor 24, Rantau Prapat, Kabupaten Labuhan Batu, dalam hal memberi kuasa kepada Ricardo Aritonang, S.H., Advokat/Penasehat Hukum dari kantor Hukum "Ricardo Aritonang, S.H. & Associates" beralamat di Jalan Kapten Zubit Nomor 2, Aek Kanopan, Kabupaten Labuhan Batu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2014;

5. **CHATARINA Br SITORUS**, bertempat tinggal di Kelurahan Urung Kompas, Kecamatan Rantau Selatan, Kabupaten Labuhan Batu;
 6. **H. PARTAHIAN RAMBE**, bertempat tinggal Jalan Karya, Komplek Perumahan Polu Mas Blok C-1, Kelurahan Ujung Bandar, Kecamatan Rantau Selatan, Kabupaten Labuhan Batu;
 7. **ROYNER PURBA**, bertempat tinggal di Asrama Polres Labuhan Batu;
 8. **IHKSAN ISKANDAR SIREGAR**, bertempat tinggal Jalan Siringo-ringo Nomor 56 R, Kelurahan Binaraga, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu;
 9. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LABUHAN BATU**, beralamat di Jalan Pramuka Nomor 3, Kelurahan Padang Matinggi, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu;
- 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/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Pada tanggal 4 Februari 2010 Haji Iqbal Rafii Hasibuan telah meninggal dunia di Rantau Prapat karena sakit (sesuai dengan Surat Kematian Nomor 472.2/88/Pem/KS/2010, tanggal 8 Februari 2010 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Sirandorung serta Kutipan Akta Kematian yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Labuhan Batu tanggal satu, bulan Maret, tahun dua ribu sepuluh dan meninggalkan seorang isteri dan 4 (empat) orang anak yang keseluruhannya sebagai ahli waris Haji Iqbal Rafii Hasibuan sebagai berikut:
 1. Hj. Ros Reflita (isteri/Penggugat I);
 2. M. Akbar Hanafi Hasibuan (anak pertama);
 3. Rizki Arizka Hasibuan (anak kedua);
 4. M. Abdurrahman Afif Hasibuan (anak ketiga);
 5. Putri Rahma Syahada Hasibuan (anak keempat);

Halaman 2 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada hari Kamis tanggal 30 November 2006 di hadapan Tergugat II, suami Penggugat/Tuan Haji Iqbal Rafii Hasibuan bertindak bersama dan dibantu oleh Penggugat mengadakan/menandatangani Akta Perikatan untuk Jual Beli Nomor 52 dengan Tergugat;
3. Bahwa maksud diadakan/ditandatanganinya perikatan untuk jual beli Nomor 52 di hadapan Tergugat II adalah untuk menjual sebidang tanah, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Labuhan Batu, Kecamatan Rantau Selatan, Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 16.960 m² (enam belas koma sembilan ratus enam puluh meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam sertifikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 586, Kelurahan Ujung Bandar, dibukukan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu tanggal 18 (delapan belas) Maret 2005 (dua ribu lima), dengan Surat Ukur Nomor 01/Ujung Bandar/2005 tanggal 17 (tujuh belas) Januari 2005 (dua ribu lima) terdaftar atas nama Haji Iqbal Rafii Hasibuan (Suami Penggugat-ic);
4. Selain dari pada itu pada hari yang sama/hari Kamis, tanggal 30 November 2006 di hadapan Tergugat II, Penggugat bertindak bersama dan dibantu oleh suami Penggugat/Tuan Haji Iqbal Rafii Hasibuan juga menandatangani Akta Perikatan untuk Jual Beli Nomor 54 dengan Tergugat;
5. Bahwa maksud ditandatanganinya perikatan untuk Jual Beli Nomor 54 di hadapan Tergugat II adalah untuk menjual sebidang tanah, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kabupaten Labuhan Batu, Kecamatan Rantau Selatan, Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 19.395 m² (sembilan belas koma tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tanah mana adalah yang dimaksud dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 587, Kelurahan Ujung Bandar, dibukukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu tanggal 18 (Delapan belas) Maret 2005 (dua ribu lima) dan diterbitkan pada tanggal yang sama, dengan surat ukur Nomor 02/Ujung Bandar/2005 tanggal 2 (dua) Februari 2005 (dua ribu lima) terdaftar atas nama Hajjah Ros Reflita/ Penggugat;
6. Bahwa ditandatanganinya Akta Nomor 52 dan Nomor 54 tersebut dikarenakan belum memenuhi syarat-syarat formalitas ketentuan yang tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk dilakukan jual-beli terhadap tanah perkara dan Tergugat berkeinginan membeli tanah milik Penggugat dan suami Penggugat dengan maksud untuk membangun perumahan di atasnya (*real estate*) yang akan dipasarkan kepada konsumen;

Halaman 3 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selain mengadakan perikatan untuk jual-beli, Penggugat dan suami Penggugat juga ada menandatangani Akta Surat Kuasa Nomor 55 dan Nomor 53 di hadapan Tergugat II kepada Tergugat khusus untuk dan atas nama serta bertindak mewakili pemberi kuasa sepenuhnya di mana saja dan terhadap siapapun juga dalam segala hal dan segala tindakan baik yang mengenai pengurusan, pengawasan maupun pemilikan tanah terperkara;
8. Bahwa pemberian kuasa dilakukan Penggugat dan suami Penggugat diawali perencanaan yang cukup baik berlandaskan kepercayaan untuk melaksanakan kerja sama yang saling menguntungkan dan karena niat awal yang sangat baik tersebut tercapailah kesepakatan secara lisan, sebagai berikut:
 - a. Pembayaran harga tanah berdasarkan luas kavling berdasarkan type bangunan rumah:
 - Type 85: 61 unit @ Rp 30.000.000,00 = Rp1.830.000.000,00
 - Type 45: 35 unit @ Rp 20.000.000,00 = Rp700.000.000,00
 - Type 65: 17 unit @ Rp 20.000.000,00 = Rp340.000.000,00Sehingga jika seluruh tanah terperkara terjual seluruhnya maka Penggugat/suami Penggugat akan memperoleh hasil penjualan tanah kavling sebesar Rp2.870.000.000,00;
 - b. Setiap unit perumahan yang terjual maka Penggugat/suami Penggugat memperoleh 10% dari harga penjualan sebagai keuntungan pemilik tanah;
 - c. Dari luas tanah milik Penggugat dan suaminya akan dipecah menjadi 113 sertifikat dan selain membangun unit-unit perumahan di atas tanah selebihnya akan dibangun sarana ibadah (mesjid) yang pengelolaannya diserahkan kepada penghuni sedangkan untuk mini market, restoran, pool & lokasi rekreasi akan diserahkan kepada Penggugat/suami Penggugat;
 - d. Kelebihan tanah dari setiap kavling dibayar Rp150.000,00/meter;
9. Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan tersebut dimulailah pekerjaan pematangan/meratakan seluruh permukaan tanah dari Sertipikat (tanda hak) Hak Milik Nomor 586/Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 16.960 m² (enam belas koma sembilan ratus enam puluh meter persegi) dan dari tanah Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 587/Kelurahan Ujung Bandar luasnya 19.395 m² (sembilan belas koma tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) yang menggunakan jasa pihak ketiga yakni PH. Pasada House dengan biaya sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
10. Bahwa untuk membayar biaya pematangan tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Tergugat dengan transfer melalui rekening Tergugat ke rekening Penggugat pada PT Bank Mestika Dharma, tertanggal 20 November 2006;

Halaman 4 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa selanjutnya Tergugat melakukan pemecahan atas 2 (dua) buah Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 586/Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 16.960 m² dan dari tanah Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 587/Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 19.395 m² menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertipikat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Atas nama H. Iqbal Rafii Hasibuan sebanyak 58 sertipikat, yakni:

Nomor	SHM	Luas Tanah
1	711/Ujung Bandar	136 m ²
2	712/Ujung Bandar	200 m ²
3	713/Ujung Bandar	200 m ²
4	714/Ujung Bandar	200 m ²
5	715/Ujung Bandar	200 m ²
6	716/Ujung Bandar	200 m ²
7	717/Ujung Bandar	200 m ²
8	718/Ujung Bandar	200 m ²
9	719/Ujung Bandar	200 m ²
10	720/Ujung Bandar	200 m ²
11	721/Ujung Bandar	200 m ²
12	722/Ujung Bandar	200 m ²
13	723/Ujung Bandar	200 m ²
14	724/Ujung Bandar	200 m ²
15	725/Ujung Bandar	300 m ²
16	726/Ujung Bandar	114 m ²
17	727/Ujung Bandar	200 m ²
18	728/Ujung Bandar	200 m ²
19	729/Ujung Bandar	200 m ²
20	730/Ujung Bandar	322 m ²
21	731/Ujung Bandar	11 m ²
22	732/Ujung Bandar	144 m ²
23	733/Ujung Bandar	144 m ²
24	734/Ujung Bandar	144 m ²
25	735/Ujung Bandar	144 m ²
26	736/Ujung Bandar	144 m ²
27	737/Ujung Bandar	218 m ²
28	738/Ujung Bandar	27 m ²
29	739/Ujung Bandar	128 m ²



30	740/Ujung Bandar	128 m ²
31	741/Ujung Bandar	128 m ²
32	742/Ujung Bandar	128 m ²
33	743/Ujung Bandar	128 m ²
34	744/Ujung Bandar	194 m ²
35	745/Ujung Bandar	218 m ²
36	746/Ujung Bandar	144 m ²
37	747/Ujung Bandar	144 m ²
38	748/Ujung Bandar	144 m ²
39	749/Ujung Bandar	144 m ²
40	750/Ujung Bandar	144 m ²
41	751/Ujung Bandar	43 m ²
42	752/Ujung Bandar	133 m ²
43	753/Ujung Bandar	199 m ²
44	754/Ujung Bandar	199 m ²
45	755/Ujung Bandar	197 m ²
46	756/Ujung Bandar	195 m ²
47	757/Ujung Bandar	194 m ²
48	758/Ujung Bandar	195 m ²
49	759/Ujung Bandar	823 m ²
50	760/Ujung Bandar	293 m ²
51	761/Ujung Bandar	158 m ²
52	762/Ujung Bandar	167 m ²
53	763/Ujung Bandar	176 m ²
54	764/Ujung Bandar	186 m ²
55	765/Ujung Bandar	195 m ²
56	766/Ujung Bandar	200 m ²
57	767/Ujung Bandar	284 m ²
58	768/Ujung Bandar	489 m ²

b. Atas nama Hj. Ros Reflita (Penggugat) sebanyak 65 sertifikat, yaitu:

Nomor	SHM	Luas Tanah
1	646/Ujung Bandar	197 m ²
2	647/Ujung Bandar	251 m ²
3	648/Ujung Bandar	200 m ²
4	649/Ujung Bandar	201 m ²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5	650/Ujung Bandar	200 m ²
6	651/Ujung Bandar	200 m ²
7	652/Ujung Bandar	200 m ²
8	653/Ujung Bandar	200 m ²
9	654/Ujung Bandar	200 m ²
10	655/Ujung Bandar	200 m ²
11	656/Ujung Bandar	86 m ²
12	657/Ujung Bandar	200 m ²
13	658/Ujung Bandar	343 m ²
14	659/Ujung Bandar	260 m ²
15	660/Ujung Bandar	200 m ²
16	661/Ujung Bandar	200 m ²
17	662/Ujung Bandar	200 m ²
18	663/Ujung Bandar	200 m ²
19	664/Ujung Bandar	200 m ²
20	665/Ujung Bandar	260 m ²
21	666/Ujung Bandar	216 m ²
22	667/Ujung Bandar	144 m ²
23	668/Ujung Bandar	144 m ²
24	669/Ujung Bandar	144 m ²
25	670/Ujung Bandar	144 m ²
26	671/Ujung Bandar	144 m ²
27	672/Ujung Bandar	144 m ²
28	673/Ujung Bandar	142 m ²
29	674/Ujung Bandar	201 m ²
30	675/Ujung Bandar	274 m ²
31	676/Ujung Bandar	144 m ²
32	677/Ujung Bandar	133 m ²
33	678/Ujung Bandar	101 m ²
34	679/Ujung Bandar	128 m ²
35	680/Ujung Bandar	243 m ²
36	681/Ujung Bandar	208 m ²
37	682/Ujung Bandar	128 m ²
38	683/Ujung Bandar	128 m ²
39	684/Ujung Bandar	128 m ²
40	685/Ujung Bandar	128 m ²

Halaman 7 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



41	686/Ujung Bandar	128 m ²
42	687/Ujung Bandar	128 m ²
43	688/Ujung Bandar	176 m ²
44	689/Ujung Bandar	198 m ²
45	690/Ujung Bandar	144 m ²
46	691/Ujung Bandar	144 m ²
47	692/Ujung Bandar	144 m ²
48	693/Ujung Bandar	144 m ²
49	694/Ujung Bandar	144 m ²
50	695/Ujung Bandar	144 m ²
51	696/Ujung Bandar	234 m ²
52	697/Ujung Bandar	274 m ²
53	698/Ujung Bandar	144 m ²
54	699/Ujung Bandar	101 m ²
55	700/Ujung Bandar	72 m ²
56	701/Ujung Bandar	206 m ²
57	702/Ujung Bandar	281 m ²
58	703/Ujung Bandar	258 m ²
59	704/Ujung Bandar	165 m ²
60	705/Ujung Bandar	134 m ²
61	706/Ujung Bandar	114 m ²
62	707/Ujung Bandar	134 m ²
63	708/Ujung Bandar	158 m ²
64	709/Ujung Bandar	306 m ²
65	710/Ujung Bandar	2822 m ²

12. Bahwa setelah dilakukan pematangan tanah dan pemecahan sertifikat menjadi kavling perumahan maka mulailah Tergugat mempromosikan proyek pembangunan perumahan yang dikenal perumahan "Pulo Mas";
13. Bahwa seluruh sertifikat hasil pemecahan dari Sertifikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 586, Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 16.960 m² (enam belas koma sembilan ratus enam puluh meter persegi) dan dari tanah Sertifikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 587/Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 19.395 m² (sembilan belas koma tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) menjadi sebanyak 123 (seratus dua puluh tiga) sertifikat terdiri atas 58 (lima puluh delapan) sertifikat atas nama suami Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 65 (enam puluh lima) sertifikat atas nama Penggugat pada awalnya berada dalam penguasaan Tergugat akan tetapi karena Tergugat tidak melakukan pembayaran atas sebagian harga tanah yang terjual maka sebanyak 19 (sembilan belas) sertifikat diambil oleh suami Penggugat;

14. Bahwa berdasarkan catatan Penggugat hingga diajukannya gugatan *a quo* telah di BBN sebanyak 52 (lima puluh dua) sertifikat;

1. Tanah an. Hj. Ros Reflita yang sudah di BBN atas AJB yang dilakukan Tergugat;

Nomor	SHM	Atas Nama	Luas Tanah
1	647/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	251 m ²
2	648/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
3	650/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
4	652/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
5	653/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
6	656/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	86 m ²
7	658/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	343 m ²
8	659/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	260 m ²
9	661/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
10	662/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
11	663/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
12	664/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	200 m ²
13	665/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	260 m ²
14	666/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	216 m ²
15	667/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
16	668/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
17	669/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
18	670/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
19	671/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
20	672/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
21	673/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	142 m ²
22	674/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	201 m ²
23	677/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	133 m ²
24	678/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	101 m ²
25	679/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	128 m ²
26	681/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	208 m ²
27	683/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	128 m ²

Halaman 9 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28	684/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	128 m ²
29	685/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	128 m ²
30	686/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	128 m ²
31	687/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	128 m ²
32	688/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	176 m ²
33	698/Ujung Bandar	Hj. Ros Reflita	144 m ²
Luas tanah Hj. Ros Reflita yang telah di BBN			5753 m ²
Hasil penjualan tanah yang seharusnya diterima Hj. Ros Reflita @ Rp150.000,00/meter			Rp862.950.000,00

2. Tanah an. H. Iqbal Raffi Hasibuan yang sudah di BBN atas AJB yang dilakukan Tergugat;

Nomor	SHM	Atas Nama	Luas Tanah
1	726/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	114 m ²
2	727/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	200 m ²
3	728/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	200 m ²
4	729/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	200 m ²
5	730/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	322 m ²
6	731/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	11 m ²
7	732/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	144 m ²
8	733/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	144 m ²
9	734/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	144 m ²
10	735/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	144 m ²
11	736/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	144 m ²
12	737/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	218 m ²
13	738/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	27 m ²
14	739/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	128 m ²
15	740/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	128 m ²
16	741/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	128 m ²
17	742/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	128 m ²
18	743/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	128 m ²
19	744/Ujung Bandar	H. Iqbal Rafii Hsb	194 m ²
Luas tanah yang telah di BBN			2696 m ²
Hasil penjualan tanah yang seharusnya diterima H. Iqbal Raffi Hasibuan @ Rp150.000,00/meter			Rp 404.700.000,00

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

15. Bahwa dari 52 sertipikat yang telah di BBN tersebut diketahui oleh Penggugat ternyata setelah suami Penggugat meninggal dunia, Tergugat tetap melakukan perikatan jual beli, yakni:

No	HM Nomor	Atas Nama	Nomor AJB/ Tgl	Nama PPAT	Pembeli	Luas
1	650	H. Ros Reflita	151/2010 5/02/2010	Arnold Dapot Siagian, SH Tergugat III	Chatarina Br Sitorus Tergugat V	200 m ²
2	658	H. Ros Reflita	35/2010 15/02/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	H. Partahian Rambe, SH Tergugat VI	343 m ²
3	677	H. Ros Reflita	320/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Royner Purba Tergugat VII	133 m ²
4	698	H. Ros Reflita	322/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Ikhsan Iskandar Siregar, SH Tergugat VIII	144 m ²
5	731	H. Iqbal Rafii Hsb	321/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Royner Purba Tergugat VII	11 m ²

16. Bahwa perbuatan Tergugat, bekerja sama dengan Tergugat III dan Tergugat IV yang dengan sengaja membuat dan menerbitkan akta jual beli setelah H. Iqbal Rafii Hasibuan meninggal dunia dengan dasar surat kuasa mutlak adalah perbuatan melawan hukum yang bertujuan untuk menguasai tanah Penggugat dan suami Penggugat, oleh karenanya batal demi hukum;
17. Bahwa berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 kepada semua Gubernur dan Para Bupati/Wali Kota untuk melarang:
1. Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
 2. Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;
18. Bahwa Surat Kuasa Khusus Nomor 55 antara Penggugat dengan Tergugat I serta Surat Kuasa Khusus Nomor 53 antara suami Penggugat (alm. H. Iqbal Rafii Hasibuan) adalah surat kuasa mutlak, dengan alasan:



“Yang dimaksud dalam instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1813 KUHPerdara jelas merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perUndang Undangan yang berlaku, namun perlu diperhatikan bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari diktum kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang intinya menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya”;

19. Bahwa Surat Kuasa husus Nomor 55 antara Penggugat dengan Tergugat I serta Surat Kuasa Khusus Nomor 53 antara suami Penggugat (alm. H. Iqbal Rafii Hasibuan) dengan Tergugat adalah surat kuasa mutlak tentang pengalihan hak atas tanah dan sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, jual beli tanah dengan menggunakan surat kuasa mutlak tidak sah, sehingga batal demi hukum;
20. Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia, Tergugat I telah menyerahkan rekapitulasi dana yang telah diterima suami Penggugat baik cash maupun dengan cek, sebagai berikut:

1. Pembayaran yang diterima oleh Suami Penggugat:

No	Tanggal	Keterangan	Jumlah	Saldo
1	21 Nov 06	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 317277	Rp200.000.000,00	Rp200.000.000,00
2	29 Nov 06	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 317278	Rp100.000.000,00	Rp300.000.000,00
3	09 Nov 07	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 329077	Rp50.000.000,00	Rp350.000.000,00
4	20 Nov 07	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 329080	Rp50.000.000,00	Rp400.000.000,00
5	09 Jun 2007	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 3368820	Rp5.000.000,00	Rp405.000.000,00
6	14 Jun 2007	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 559377	Rp 100.000.000,00	Rp505.000.000,00
7	25 Jun 07	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 337253	Rp 5.000.000,00	Rp510.000.000,00
8	26 Juli 07	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 337265	Rp 10.000.000,00	Rp520.000.000,00
9	03 Agt 07	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 337270	Rp 5.000.000,00	Rp525.000.000,00
10	03 Agt 07	Pembayaran dengan cek Panin	Rp 10.000.000,00	Rp535.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Nomor 337271		
11	03 Sep 07	Pembayaran Cash dari pendapatan sales 03/09/07	Rp 20.000.000,00	Rp555.000.000,00
12	06 Des 08	Pembayaran cash	Rp 5.000.000,00	Rp560.000.000,00
13	21 Jan 08	Pembayaran cash	Rp 10.000.000,00	Rp570.000.000,00
14	20 Feb 08	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 382877	Rp 10.000.000,00	Rp580.000.000,00
15	05 Apr 08	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 387063	Rp 10.000.000,00	Rp590.000.000,00
16	17 Okt 08	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 329077 (oleh Bp. Hariono)	Rp 95.000.000,00	Rp685.000.000,00
17	22 Okt 08	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 425779 (dp. Mobil)	Rp 63.000.000,00	Rp748.000.000,00
18	11 Des 08	Kuangan yang dikeluarkan u/ pembelian mobil Innova 1	Rp207.907.600,00	Rp956.707.600,00
19	11 Des 08	Kuangan yang diterima dari penjualan mobil	Rp150.000.000,00	Rp806.707.600,00
20	21 Apr 08	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 434890	Rp 5.000.000,00	Rp811.707.600,00
21	20 Jun 09	Pembayaran cash ke anak bapak Iqbal	Rp 2.000.000,00	Rp813.707.600,00
22	28 Jul 09	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 453865	Rp 25.000.000,00	Rp838.707.600,00
23	29 Jul 09	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 453865	Rp 25.000.000,00	Rp863.707.600,00
24	03 Sep 09	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 466002	Rp 10.000.000,00	Rp873.707.600,00
25	24 Feb 10	Pembayaran dengan cek Panin Nomor 488608	Rp 10.000.000,00	Rp883.707.600,00
26	28 Feb 10	Pembayaran dengan cek Mandiri Nomor EV 106601	Rp 25.000.000,00	Rp 908.707.600,00

2. Pengambilan 19 Sertipikat type 85 @ 30.000.000,00 diperhitungkan sebesar Rp570.000.000,00

No	Tanggal	Blok	Nomor Sertipikat
1	25-Sep-07	A-23	714
2	25-Sep-07	A-22	715
3	25-Sep-07	A-21	716
4	25-Sep-07	A-20	717
5	25-Sep-07	A-19	718
6	25-Sep-07	A-18	719
7	25-Sep-07	A-17	720
8	25-Sep-07	A-16	721
9	25-Sep-07	A-15	722
10	25-Sep-07	A-14	723



11	19-Jan-09	A-13	724
12	19-Jan-09	G-1	725
13	19-Jan-09	G-2	760
14	19-Jan-09	G-3	761
15	19-Jan-09	G-4	762
16	19-Jan-09	G-5	763
17	19-Jan-09	G-6	764
18	19-Jan-09	G-7	765
19	19-Jan-09	G-8	766

3. Biaya untuk pengurusan listrik:

- Pemasangan jaringan listrik HUTM : Rp224.812.115,00
- Pengurusan izin jaringan listrik : Rp 15.000.000,00
- Total : Rp239.812.115,00

4. Biaya IMB: Rp130.000.000,00 IMB (Izin Mendirikan Bangunan);

Tanggal	Jumlah uang	Keterangan
09-Feb-07	Rp50.000.000,00	CEK PANIN 339027
24-Sep-07	Rp20.000.000,00	CEK MANDIRI 065041
22-Okt-07	Rp50.000.000,00	CEK PANIN 350092
2007	Rp10.000.000,00	CASH PULO MAS
TOTAL	Rp130.000.000,00	

5. Biaya renovasi kantor Siringo-ringo: Rp22.000.000,00

6. Lahan yang tidak dapat digunakan (rusak karena anjlok);

- Type 85: 5 unit @ Rp 30.000.000,00 Rp130.000.000,00
- Type 45: 5 unit @ Rp 20.000.000,00 Rp100.000.000,00
- Type 65: 5 unit @ Rp 30.000.000,00 Rp 40.000.000,00
- Total Rp330.000.000,00

7. Bangunan anjlok akibat tanah tidak bagus;

- 3 unit rumah type 45 @ Rp58.500.000,00 Rp175.000.000,00
- 2 unit rumah type 85 @ Rp130.000.000,00 Rp260.000.000,00
- Total Rp435.000.000,00

8. Pembuatan jembatan Rp25.000.000,00

9. Rencana pengaspalan jalan masuk Rp 60.000.000,00

10. Kavlingan yang ukuran tanahnya kurang Rp150.000.000,00

Atau dengan kata lain H. Iqbal Rafii Hasibuan telah menerima uang dengan perincian sebagai berikut:

No	Keterangan	Jumlah
1	Pengambilan uang cash/cek	Rp908.707.600,00
2	Pengambilan 19 Sertifikat	Rp570.000.000,00
3	Biaya pengurusan listrik	Rp239.812.115,00
4	Biaya IMB	Rp130.000.000,00



5	Biaya Renovasi kantor Siringo-ringo	Rp22.000.000,00
6	Lahan yang tidak dapat digunakan	Rp330.000.000,00
7	Bangunan anjlok akibat tanah tidak bagus	Rp435.500.000,00
8	Pembangunan jembatan	Rp25.000.000,00
9	Rencana pengaspalan jalan masuk	Rp60.000.000,00
10	Kavlingan yang ukuran tanahnya kurang	Rp150.000.000,00

21. Bahwa hubungan hukum Penggugat dan suami almarhum suami Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli tanah kavling dan tidak termasuk biaya-biaya pengurusan listrik, biaya IMB, biaya renovasi kantor Siringo-ringo, lahan tidak dapat digunakan, bangunan anjlok akibat tanah tidak bagus, pembuatan jembatan, rencana pengaspalan jalan oleh karenanya irrelevant jika Tergugat I membebaskan biaya-biaya tersebut kepada almarhum suami Penggugat yang jumlahnya sebesar Rp1.392.312.115,00 (satu milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta tiga ratus dua belas ribu seratus lima belas rupiah);
22. Bahwa IMB, listrik sudah termasuk harga jual unit perumahan yang dibebankan kepada konsumen sedangkan renovasi kantor Siringo-ringo merupakan kebutuhan perusahaan Tergugat I dan pembuatan jembatan, rencana pengaspalan jalan dan fasilitas yang dijanjikan tidak ada sangkut patunya dengan tanah milik Penggugat dan tanah atas nama almarhum suami Penggugat;
23. Bahwa perhitungan Tergugat I tentang pembayaran yang diterima oleh almarhum suami Penggugat juga dilakukan 2 (dua) kali hitung yakni: Cek Nomor 329077 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dalam rekap pembayaran ke bapak Iqbal dan Cek Nomor 329077 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tercantum dalam pembayaran IMB, cek mana diterbitkan pada tanggal yang sama (09 Februari 2007) cek yang nomornya berbeda 70 nomor diterbitkan pada tanggal yang sama pantas diduga sebagai hal yang mengada-ada;
24. Bahwa Penggugat mohon agar perhitungan Tergugat I sepanjang apa yang telah diuraikan pada item 8 sebesar Rp1.392.312.115,00 (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh dua juta tiga ratus dua belas ribu seratus lima belas rupiah) dianggap tidak benar dan hanya data yang dibuat-buat oleh Tergugat I untuk menguasai seluruh tanah perkara setelah suami Penggugat meninggal dunia oleh karenanya mohon dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
25. Bahwa meninggalnya H. Iqbal Rafii Hasibuan (suami Penggugat) terhadap Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 586, Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 16.960 m² (enam belas koma sembilan ratus enam puluh meter persegi) dan tanah dari sertipikat tanda bukti hak, Hak Milik Nomor 587,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Ujung Bandar, luasnya 19.395 m² (sembilan belas koma tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) an. Hj. Ros Reflita belum pernah dibuat akta jual beli dengan kata lain Penggugat dan almarhum suami Penggugat belum pernah menjual tanah tersebut kepada Penggugat;

26. Bahwa menurut catatan Penggugat hingga saat ini Tergugat I masih menguasai sebanyak 70 (tujuh puluh) sertifikat atas nama almarhum suami Penggugat dan atas nama Penggugat dan saat ini sedang dalam proses cek bersih di kantor Tergugat IX sebagai berikut:

1. Atas nama Hj. Iqbal Rafii Hasibuan sebanyak 39 SHM Nomor 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768;
2. Atas nama Hajjah Ros Reflita sebanyak 31 SHM Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710;

27. Bahwa berdasarkan surat Tergugat IX/Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu tanggal 02 November 2010 Nomor 600.1226/11/2010, Perihal: Mohon penjelasan penolakan cek bersih terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 646-768/Ujung Bandar, yang ditujukan kepada Tergugat dapat diketahui bahwa 70 buah sertifikat tersebut saat ini masih dalam proses dan dengan telah meninggalkan H. Iqbal Rafii Hasibuan maka seluruh proses hukum tentang pengalihan hak (BNN) atas tanah perkara tidak boleh diperoses menurut hukum dan untuk menghindarkan terjadinya pelanggaran hukum atau produk Tergugat IX cacat hukum maka dimohonkan agar Pengadilan Negeri Rantau Prapat memerintahkan Tergugat IX untuk tetap meneruskan memblokir dan atau tidak melakukan proses cek bersih dan BNN atas 70 buah sertifikat sebagaimana tercantum pada item 25 sampai putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

28. Bahwa selain menguasai fisiknya, Tergugat juga menguasai alas hak tanah perkara maka dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat agar meletakkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) terhadap sertifikat dan tanah perkara yang akan ditujukan Penggugat kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Rantau Prapat saat peletakan sita;

29. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau melaksanakan putusan perkara bahkan akan menghalangi eksekusi terhadap putusan perkara *a quo* maka wajar jika Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rantau Prapat menghukum Tergugat untuk membayar

Halaman 16 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak gugatan dalam perkara ini di daftarkan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslag*) yang dilekatkan Juru Sita Pengadilan Negeri Rantau Prapat terhadap objek terperkara, yakni sebanyak 70 (tujuh puluh) sertipikat, sebagai berikut:
 1. Sertipikat Hak Milik atas nama Hajjah Ros Reflita sebanyak 31 SHM Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710;
 2. Sertipikat Hak Milik atas nama Hj. Iqbal Rafii Hasibuan sebanyak 39 SHM Nomor 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768;
3. Menyatakan Penggugat adalah yang berhak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710 atas nama Hajjah Ros Reflita dan Sertipikat Hak Milik Nomor 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768 atas nama Hj. Iqbal Rafii Hasibuan;
4. Menyatakan batal demi hukum seluruh surat-surat, transaksi pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 yang diperbuat oleh dan dihadapan Tergugat II antara Penggugat dengan Tergugat I dalam bentuk apapun juga atas Sertipikat Hak Milik Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710 atas nama Hajjah Ros Reflita dan seluruh surat-surat, transaksi pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada Surat Kuasa Nomor 53 tanggal 30 November 2006 yang diperbuat oleh dan di hadapan Tergugat II antara suami Penggugat H. Iqbal Rafii Hasibuan dengan Tergugat

Halaman 17 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I dalam bentuk apapun juga atas Sertipikat Hak Milik Nomor 711,712,713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768 atas nama Hj. Iqbal Rafii Hasibuan;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai dan tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710 atas nama Hajjah Ros Reflita dan Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 711,712,713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768 atas nama Hj. Iqbal Rafii Hasibuan adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau siapa saja untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710 atas nama Hajjah Ros Reflita dan Sertipikat Hak Milik Nomor 711,712,713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768 atas nama Hj. Iqbal Rafii Hasibuan kepada Penggugat dalam keadaan bersih dan tanpa beban apapun juga;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 650, 658 dan 698 atas nama Penggugat (Hj. Ros Reflita) dan Nomor 731 atas nama almarhum suami Penggugat (H. Iqbal Rafii Hasibuan) setelah suami Penggugat tersebut meninggal dunia adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli, berikut:

No	HM Nom or	Atas Nama	Nomor AJB/ Tgl	Nama PPAT	Pembeli	Luas
1	650	H. Ros Reflita	151/2010 5/02/2010	Arnold Dapot Siagian, SH Tergugat III	Chatarina Br Sitorus Tergugat V	200 m ²
2	658	H. Ros Reflita	35/2010 15/02/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	H. Partahian Rambe, SH Tergugat VI	343 m ²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3	677	H. Ros Reflita	320/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Royner Purba Tergugat VII	133 m ²
4	698	H. Ros Reflita	322/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Ikhsan Iskandar Siregar, SH Tergugat VIII	144 m ²
5	731	H. Iqbal Rafii Hsb	321/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Royner Purba Tergugat VII	11 m ²

9. Membatalkan Tergugat III untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 35 tanggal 15/02/2010, Nomor 320 tanggal 24/09/2010, Nomor 322 tanggal 24/09/2010 dan Nomor 321 tanggal 24/09/2010;
10. Memerintahkan Tergugat IV untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 151 tanggal 5/02/2010;
11. Memerintahkan Tergugat IX untuk membatalkan BBN atas Sertipikat yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 650, 658, 677, 698 atas nama Penggugat dan SHM Nomor 731 atas nama H. Iqbal Rafii Hasibuan;
12. Menyatakan Penggugat adalah yang berhak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 650, 658, 677, 698 atas nama Penggugat (H. Ros Reflita) dan Nomor 731 atas nama suami Penggugat H. Iqbal Rafii Hasibuan;
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat V, VI, VII dan VIII atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat-Tergugat tersebut atau siapa saja untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 650, 658, 677, 698 atas nama Penggugat (H. Ros Reflita) dan Nomor 731 atas nama suami Penggugat H. Iqbal Rafii Hasibuan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih dari beban apapun juga;
14. Menghukum Tergugat I atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau siapa saja untuk menghentikan seluruh kegiatan diatas 75 (tujuh puluh lima) kavling tanah, Sertipikat atas nama H. Iqbal Rafii Hasibuan SHM Nomor 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768 serta Sertipikat Hak Milik atas nama Hajjah Ros Reflita SHM Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Memerintahkan Tergugat IX untuk tetap melakukan blokir dan tidak melakukan proses cek bersih terhadap 70 (tujuh puluh) Sertipikat Hak Milik atas nama H. Iqbal Rafii Hasibuan SHM Nomor 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767 dan 768 serta Sertipikat Hak Milik atas nama Hajjah Ros Reflita SHM Nomor 646, 649, 651, 654, 655, 657, 660, 675, 676, 680, 682, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 dan 710;
16. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwaangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Rantau Prapat;
17. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
18. Menghukum lagi Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan perbaikan gugatannya tanggal 17 Januari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pada halaman 19 Nomor: 8, tertulis:

Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli, berikut:

No	HM Nomor	Atas Nama	Nomor AJB/ Tgl	Nama PPAT	Pembeli	Luas
1	650	H. Ros Reflita	151/2010 5/02/2010	Arnold Dapot Siagian, SH Tergugat III	Chatarina Br Sitorus Tergugat V	200 m ²
2	658	H. Ros Reflita	35/2010 15/02/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	H. Partahian Rambe, SH Tergugat VI	343 m ²
3	677	H. Ros Reflita	320/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Royner Purba Tergugat VII	133 m ²
4	698	H. Ros Reflita	322/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat IV	Ikhsan Iskandar Siregar, SH Tergugat VIII	144 m ²
5	731	H. Iqbal Rafii Hsb	321/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH	Royner Purba Tergugat VII	11 m ²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

				Tergugat IV		
--	--	--	--	-------------	--	--

Diperbaiki sehingga berbunyi:

Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Jual Beli, berikut:

No	HM Nomor	Atas Nama	Nomor AJB/ Tgl	Nama PPAT	Pembeli	Luas
1	650	H. Ros Reflita	151/2010 5/02/2010	Arnold Dapot Siagian, SH Tergugat IV	Chatarina Br Sitorus Tergugat V	200 m ²
2	658	H. Ros Reflita	35/2010 15/02/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat III	H. Partahian Rambe, SH Tergugat VI	343 m ²
3	677	H. Ros Reflita	320/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat III	Royner Purba Tergugat VII	133 m ²
4	698	H. Ros Reflita	322/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat III	Ikhsan Iskandar Siregar, SH Tergugat VIII	144 m ²
5	731	H. Iqbal Rafii Hsb	321/2010 24/09/2010	Ramlah Lubis, SH Tergugat III	Royner Purba Tergugat VII	11 m ²

2. Pada halaman 19 Nomor 9, tertulis:

Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 35, tanggal 15/02/2010, Nomor: 320, tanggal 24/09/2010, Nomor: 322, tanggal 24/09/2010 dan Nomor: 321, tanggal 24/09/2010;

Diperbaiki sehingga berbunyi:

Menyatakan tidak sah dan cacat hukum, Akta Jual Beli Nomor 35, tanggal 15/02/2010, Nomor 320, tanggal 24/09/2010, Nomor 322, tanggal 24/09/2010 dan Nomor 321, tanggal 24/09/2010 yang diperbuat oleh dan di hadapan Tergugat III;

3. Pada halaman 19 Nomor 10, tertulis:

Memerintahkan Tergugat IV untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 151, tanggal 5/02/2010;

Diperbaiki sehingga berbunyi:

Menyatakan tidak sah dan cacat hukum, Akta Jual Beli Nomor 35, tanggal 15/02/2010, yang diperbuat oleh dan dihadapan Tergugat IV;

4. Pada halaman 19 Nomor 11, tertulis:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan Tergugat IX untuk membatalkan BNN atas sertipikat yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 650, 658, 677, 698 atas nama Penggugat dan SHM Nomor 731 atas nama H. Iqbal Rafii Hasibuan;

Diperbaiki sehingga berbunyi:

Menyatakan tidak sah dan cacat hukum, BNN atas sertipikat yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 650, 658, 677, 698 atas nama Penggugat dan SHM Nomor 731 atas nama H. Iqbal Rafii Hasibuan yang dilakukan oleh Tergugat IX;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*;

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perdata yang telah dan pernah diperiksa serta diputus dan telah berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Rantau Prapat, ter-register dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/2010/PN.RAP;
- Bahwa gugatan perdata teregister Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2011, diajukan oleh Para Penggugat yang terdiri atas: Hj. Ros Reflita beserta M. Akbar Hanafi Hasibuan, Rizki Arizka Hasibuan, M. Abdurrahman Afif Hasibuan dan Putri Rahma Syahada Hasibuan, dengan objek sengketa gugatan adalah akta perikatan untuk Jual Beli Nomor 54 tanggal 30 November 2006 dan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 yang keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris;
- Bahwa dengan dasar tersebut, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk menyatakan batal demi hukum seluruh surat-surat, transaksi pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa memahami gugatan Penggugat register Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP, tanggal 29 November 2011 adalah gugatan dengan objek gugatan yang sama dengan gugatan perdata Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2010 dan telah diputus serta telah pula berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan: Jika suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan, dan gugatan yang diajukan dengan dalil yang sama dan diajukan oleh serta terhadap pihak yang sama dalam

Halaman 22 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan yang sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat *Ne Bis In Idem*”;

- Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata tersebut, melekatnya *Ne Bis In Idem* dalam perkara jika:
 1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
 2. Putusan perkara sebelumnya telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);
 3. Putusan perkara sebelumnya bersifat positif;
 4. Subjek dan objek perkara sama;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN-RAP tanggal 29 November 2010 telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) karena atas putusan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP, tanggal 29 November 2010 tidak dilakukan upaya hukum oleh Penggugat, berdasarkan Akta Pencabutan Permohonan Banding Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 28 November 2011;
- Bahwa putusan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2010 bersifat positif mengakibatkan perkara yang disengketakan bersifat *litis finiri oportet*, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas, sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa telah berakhir dan pasti;
- Bahwa subjek maupun objek gugatan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., sama dengan perkara Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP., yaitu menyagkut pembatalan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan 587/Ujung Bandar yang telah dipecah menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertipikat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Kuasa Nomor 55 masing-masing bertanggal 30 November 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun berdasarkan gugatan perkara perdata terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., maka jelaslah gugatan perkara Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP., tanggal 29 November 2011 *Ne Bis In Idem*, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2. Eksepsi Posita Dengan Petitum Gugatan Saling Bertentangan;
 - Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan gugatan (posita) antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Surat Kuasa Nomor 55

Halaman 23 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing tanggal 30 November 2006 yang diperbuat di hadapan Tergugat II, akan tetapi Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 adalah Surat Kuasa Mutlak, sehingga oleh karenanya dinyatakan batal demi ukum (dalil gugatan Nomor 16);

- Bahwa Penggugat juga mendalilkan, jikalau Tergugat I telah pula melakukan pemecahan atas Sertipikat Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar, menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertipikat atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya, meminta agar sertipikat-sertipikat yang telah dipecah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar, dinyatakan yang berhak adalah Penggugat (petitum Nomor 3 dan 4);
- Bahwa antara posita dan petitum Penggugat kontradiktif, karena pada posita Penggugat mendalilkan Akta Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 adalah akta kuasa mutlak, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum, sedangkan pada petitum justru Penggugat meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas sertipikat hak milik dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar, yang pemecahannya justru dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara kontradiktif antara posita dengan petitum, maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. *Exceptio Obscuur Libel;*

- Bahwa gugatan Penggugat disusun dengan dalil adanya perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa yang terjadi *in konkreto*, adalah lahirnya tindakan atau perbuatan Tergugat I untuk memecah bahkan menjual sebagian tanah bersertipikat hak milik atas nama Penggugat yang terletak di Ujung Bandar adalah didasarkan kepada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Kuasa Nomor 55 masing-masing bertanggal 30 November 2006 yang dibuat di hadapan Tergugat II;

Halaman 24 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I didasarkan kepada apa yang telah diperjanjikan, maka perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*);
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara kabur dan tidak jelas, maka karenanya agar dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 30 November 2006 telah saling mengikatkan diri untuk jual beli atas sebidang tanah yang setempat mengenal Kelurahan Ujung Bandar, Kecamatan Rantau Selatan, Kabupaten Labuhan Batu, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 52 dan 54 yang dibuat di hadapan Notaris H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan;
2. Bahwa menindaklanjuti Akta Perikatan Jual Beli Nomor 52 dan 54 antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membuat surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud dalam Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan 55 yang dibuat di hadapan H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan;
3. Bahwa dengan dasar Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan 55 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, maka Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan pemecahan atas Sertipikat Nomor 586 dan 587 atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan menjadi 123 sertipikat atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan;
4. Bahwa atas dasar Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan 55 yang dibuat di hadapan H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah pula melakukan kegiatan pembangunan di atas tanah objek perkara *a quo* untuk Real Estate (perumahan) sebanyak 50 (lima puluh) unit dari rencana 113 (seratus tiga belas) unit;
5. Bahwa sebagian rumah yang telah dibangun oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah pula terjual kepada para konsumen sebanyak 48 (empat puluh delapan) unit;
6. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dilakukan berdasarkan pada hukum maka segala tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi berupa:

Halaman 25 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Memecah-mecah Sertipikat Nomor 586 dan Nomor 587 atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan menjadi 123 Sertipikat;
- b. Menguasai sebagian dari pemecahan Sertipikat Nomor 586 dan Nomor 587 sebanyak 50 (lima puluh) sertipikat hak milik atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan;
- c. Membangun atau mendirikan bangunan serta melakukan segala kegiatan untuk pembangunan perumahan di atas tanah objek *a quo* Sertipikat Hak Milik Nomor 586 dan Nomor 587 atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan;

Adalah benar sesuai dengan hukum;

7. Bahwa pada tanggal 28 November 2006 Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp259.938.250,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah) kepada H. Iqbal Rafii Hasibuan;
8. Bahwa oleh karena seluruh tindakan atau perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dilakukan berdasar pada hukum maka seluruh perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 586 dan Nomor 587 atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan dinyatakan sah dan tidak bertentangan dengan hukum;
9. Bahwa tindakan dan perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melakukan pemblokiran atas sertipikat hak milik atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan adalah perbuatan melawan hukum karena sertipikat pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 586 dan Nomor 587 yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah didasarkan pada Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan Nomor 55 yang dibuat di hadapan H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/ PPAT di Medan;
10. Bahwa oleh karena pemblokiran sertipikat hak milik atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan yang merupakan pemecahan dari Sertipikat Nomor 586 dan Nomor 587 adalah perbuatan melawan hukum maka diwajibkan agar Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melakukan pencabutan blokir atas seluruh sertipikat yang dimohonkan blokir oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi kepada Badan Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini dibacakan sebanyak 70 (tujuh puluh) sertipikat hak milik;

Halaman 26 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dengan adanya tindakan yang pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materil bagi Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) karena dengan adanya pemblokiran tersebut mengakibatkan pembangunan perumahan diatas objek *a quo* menjadi terhenti sejak 02 November 2010;
12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan pada hukum yang sah maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang terhormat agar dapat mengabulkan gugatan rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Rekonvensi Tergugat I dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Menyatakan sah dan berharga kwitansi tanda terima sejumlah uang tanggal 28 November 2006 sebesar Rp259.938.250,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perikatan Jual Beli Nomor 52 dan 54 dan Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan 55 yang dibuat di hadapan H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan;
4. Menyatakan sah dan berdasar pada hukum tindakan dan atau perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk menguasai sertifikat hak milik pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 586 dan Nomor 587 atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan;
5. Mewajibkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini untuk membuat pencabuta blokir kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu atas pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 586 dan Nomor 587 sebanyak 70 (tujuh puluh) sertipikat hak milik;
6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi membayar kerugian yang dialami oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi akibat adanya pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sejak 2 November 2010 yang ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tunai, kontan dan sekaligus kepada Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

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

Halaman 27 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi *Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*;

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perdata yang telah dan pernah diperiksa serta diputus dan telah berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Rantau Prapat, teregister dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/2010/PN.RAP;
- Bahwa gugatan perdata teregister Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP, tanggal 29 November 2011, diajukan oleh para Penggugat yang terdiri atas: Hj. Ros Reflita beserta M. Akbar Hanafi Hasibuan, Rizki Arizka Hasibuan, M. Abdurrahman Afif Hasibuan dan Putri Rahma Syahada Hasibuan, dengan objek sengketa gugatan adalah akta perikatan untuk Jual Beli Nomor 54 tanggal 30 November 2006 dan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 yang keduanya dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris;
- Bahwa dengan dasar tersebut, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk menyatakan batal demi hukum seluruh surat-surat, transaksi pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada Akta Suat Kasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa memahami gugatan Penggugat register Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP., tanggal 29 November 2011 adalah gugatan dengan objek gugatan yang sama dengan gugatan perdata Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2010 dan telah diputus serta telah pula berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan: Jika suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan, dan gugatan yang diajukan dengan dalil yang sama dan diajukan oleh serta terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat *Ne Bis In Idem*;
- Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata tersebut, melekatnya *Ne Bis In Idem* dalam perkara jika:
 1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
 2. Putusan perkara sebelumnya telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);
 3. Putusan perkara sebelumnya bersifat positif;
 4. Subjek dan objek perkara sama;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/ PN.RAP., tanggal 29 November 2010 telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) karena atas putusan perkara Nomor 32/ Pdt.G/2010/PN.RAP.,

Halaman 28 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 November 2010 tidak dilakukan upaya hukum oleh Penggugat, berdasarkan Akta Pencabutan Permohonan Banding Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP, tanggal 28 November 2011;

- Bahwa putusan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP, tanggal 29 November 2010 bersifat positif mengakibatkan perkara yang disengketakan bersifat *litis finiri oportet*, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas, sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa telah berakhir dan pasti;
- Bahwa subjek maupun objek gugatan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP. sama dengan perkara Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP. yaitu menyakut pembatalan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan 587/Ujung Bandar yang telah dipecah menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertipikat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Kuasa Nomor 55 masing-masing bertanggal 30 November 2006 yang dibuat di hadapan Tergugat II;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun berdasarkan gugatan perkara perdata terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP. maka jelaslah gugatan perkara Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP. tanggal 29 November 2011 *Ne Bis In Idem*, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Posita dengan Petitum Gugatan Saling Bertentangan;

- Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan gugatan (posita) antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Surat Kuasa Nomor 55 masing-masing tanggal 30 November 2006 yang diperbuat di hadapan Tergugat II, akan tetapi Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 adalah Surat Kuasa Mutlak, sehingga oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum (dalil gugatan Nomor 16);
- Bahwa Penggugat juga mendalilkan, jikalau Tergugat I telah pula melakukan pemecahan atas Sertipikat Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar, menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertipikat atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya, meminta agar sertipikat-sertipikat yang telah dipecah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Ujung

Halaman 29 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar, dinyatakan yang berhak adalah Penggugat (petitum Nomor 3 dan 4);

- Bahwa antara posita dan petitum Penggugat kontradiktif, karena pada posita Penggugat mendalilkan Akta Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 adalah Akta Kuasa Mutlak, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum, sedangkan pada petitum justru Penggugat meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas sertipikat hak milik dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar yang pemecahannya justru dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara kontradiktif antara posita dengan petitum, maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. *Exceptio Obscur Libel*;

- Bahwa gugatan Penggugat disusun dengan dalil adanya perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa yang terjadi *in konkreto*, adalah lahirnya tindakan atau perbuatan Tergugat I untuk memecah bahkan menjual sebagian tanah bersertipikat hak milik atas nama Penggugat yang terletak di Ujung Bandar adalah didasarkan kepada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Kuasa Nomor 55 masing-masing bertanggal 30 November 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I didasarkan kepada apa yang telah diperjanjikan, maka perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*);
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara kabur dan tidak jelas, maka karenanya agar dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V dan VI mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*;

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perdata yang telah dan pernah diperiksa serta diputus dan telah berkekuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap oleh Pengadilan Negeri Rantau Prapat, ter-register dengan Nomor Perkara 32/Pdt.G/2010/PN.RAP;

- Bahwa gugatan perdata ter-register Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP, tanggal 29 November 2011, diajukan oleh para Penggugat yang terdiri atas: Hj. Ros Reflita beserta M. Akbar Hanafi Hasibuan, Rizki Arizka Hasibuan, M. Abdurrahman Afif Hasibuan dan Putri Rahma Syahada Hasibuan, dengan objek sengketa gugatan adalah akta perikatan untuk Jual Beli Nomor 54 tanggal 30 November 2006 dan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 yang keduanya dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris;
- Bahwa dengan dasar tersebut, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk menyatakan batal demi hukum seluruh surat-surat, transaksi pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa memahami gugatan Penggugat register Nomor 36/Pdt.G/ 2011/ PN.RAP., tanggal 29 November 2011 adalah gugatan dengan objek gugatan yang sama dengan gugatan perdata Nomor 32/Pdt.G/2010/ PN.RAP., tanggal 29 November 2010 dan telah diputus serta telah pula berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Pasal 1917 KUHPdata menyatakan: Jika suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan, dan gugatan yang diajukan dengan dalil yang sama dan diajukan oleh serta terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat *ne bis in idem*”;
- Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUHPdata tersebut, melekatnya *ne bis in idem* dalam perkara jika:
 1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
 2. Putusan perkara sebelumnya telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);
 3. Putusan perkara sebelumnya bersifat positif;
 4. Subjek dan objek perkara sama;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2010 telah berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) karena atas Putusan Perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2010 tidak dilakukan upaya hukum oleh Penggugat,

Halaman 31 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta pencabutan permohonan Banding Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 28 November 2011;

- Bahwa putusan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2010 bersifat positif mengakibatkan perkara yang disengketakan bersifat *litis finiri oportet*, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas, sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa telah berakhir dan pasti;
 - Bahwa subjek maupun objek gugatan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., sama dengan perkara Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP., yaitu menyagkut pembatalan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan 587/Ujung Bandar yang telah dipecah menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertifikat berdasarkan akta perikatan Jual Beli Nomor 54 dan akta kuasa Nomor 55 masing-masing bertanggal 30 November 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
 - Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun berdasarkan gugatan perkara perdata terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., maka jelaslah gugatan perkara Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP., tanggal 29 November 2011 *Ne Bis In Idem*, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Eksepsi Posita dengan Petitum Gugatan Saling Bertentangan;
- Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan gugatan (posita) antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Surat Kuasa Nomor 55 masing-masing tanggal 30 November 2006 yang diperbuat di hadapan Tergugat II, akan tetapi Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 adalah Surat Kuasa Mutlak, sehingga oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum (dalil gugatan Nomor 16);
 - Bahwa Penggugat juga mendalilkan, jikalau Tergugat I telah pula melakukan pemecahan atas Sertifikat Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar menjadi 123 (seratus dua puluh tiga) sertifikat atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
 - Bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya, meminta agar Sertifikat-sertifikat yang telah dipecah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Ujung

Halaman 32 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar dinyatakan yang berhak adalah Penggugat (petitum Nomor 3 dan 4);

- Bahwa antara posita dan petitum Penggugat kontradiktif, karena pada posita Penggugat mendalilkan Akta Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006 adalah akta kuasa mutlak, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum, sedangkan pada petitum justru Penggugat meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas sertifikat hak milik dari pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Ujung Bandar dan Nomor 587/Ujung Bandar yang pemecahannya justru dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 55 tanggal 30 November 2006;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara kontradiktif antara posita dengan petitum, maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. *Exceptio Obscur Libel*;

- Bahwa gugatan Penggugat disusun dengan dalil adanya perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa yang terjadi *in konkreto*, adalah lahirnya tindakan atau perbuatan Tergugat I untuk memecah bahkan menjual sebagian tanah bersertifikat hak milik atas nama Penggugat yang terletak di Ujung Bandar adalah didasarkan kepada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 54 dan Akta Kuasa Nomor 55 masing-masing bertanggal 30 November 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
- Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I didasarkan kepada apa yang telah diperjanjikan, maka perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*);
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara kabur dan tidak jelas, maka karenanya agar dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa antara Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat d.r dengan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 30 November 2006 telah saling mengikatkan diri untuk jual beli atas sebidang tanah yang setempat dikenal Kelurahan Ujung Bandar, Kecamatan Rantau Selatan, Kabupaten Labuhan Batu, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perikatan untuk Jual Beli Nomor 52 dan 54 yang dibuat di hadapan Notaris H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/ PPAT di Medan;

Halaman 33 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa menindaklanjuti akta perikatan akta perikatan untuk Jual Beli Nomor 52 dan Nomor 54 antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membuat surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud dalam akta Surat Kuasa Nomor 53 dan 55 yang dibuat dihadapan Notaris H. Marwansyah Nasution, SH, Notaris PPAT di Medan;
3. Bahwa dengan dasar Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan 55 yang dibuat di hadapan Notaris H. Marwansyah Nasution, SH, Notaris/PPAT di Medan, maka Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan pemecahan atas Sertifikat Nomor 586 dan Nomor 587 atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan menjadi 123 sertifikat atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan;
4. Bahwa atas dasar Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan Nomor 55 yang dibuat di hadapan H. Marwansyah Nasution, SH, Notaris/ PPAT di Medan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah pula melakukan kegiatan pembangunan di atas tanah objek perkara *a quo* untuk real estate (perumahan) sebanyak 50 (lima puluh) unit dari rel 13 unit rumah;
5. Bahwa tindakan atau perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik atas nama H. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan adalah perbuatan melawan hukum karena sertifikat pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 586 dan Nomor 587 yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah didasarkan pada Akta Surat Kuasa Nomor 53 dan Nomor 55 yang dibuat di hadapan H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/ PPAT di Medan;
6. Bahwa oleh karena pemblokiran sertifikat hak milik atas nama H. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan yang merupakan pemecahan dari sertifikat hak milik Nomor 586 dan Nomor 587 adalah perbuatan melawan hukum maka diwajibkan agar Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melakukan pencabutan blokir atas seluruh sertifikat yang dimohonkan blokir oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi kepada Badan Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini dibacakan sebanyak 70 (tujuh puluh) sertifikat hak milik;
7. Bahwa Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi memiliki perumahan di Pulo Mas Rantauprapat didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 151 Nomor 35 Tahun 2010 di hadapan Ramlah Lubis, S.H. dan Arnold Dapot Siagian, S.H., Notaris/PPAT di Rantau Prapat atas nama sertifikat Hj. Ros Reflita;

Halaman 34 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena akta jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris sah menurut hukum, maka Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh undang undang;
9. Bahwa akibat dampak dari tindakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum bagi Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materil dan moril;

Adapun kerugian materil dan moril yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Kerugian Materil:

Bahwa Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah membayar Jasa Pengacara dan Konsultan Hukum dari Medan, guna mengurus duduk persoalan perkara ini sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

2. Kerugian Moril:

Bahwa sejak didaftarkanya perkara ini oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sehingga sangat menderita lahir dan bathin serta malu kepada tetangga, masyarakat, baik pemerintahan sipil, menjadi tercemarnya nama baik Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, tidak dapat dihitung dengan uang akan tetapi untuk dapat menentukan kepastian hukumnya Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menuntut sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

10. Bahwa jadi jumlah keseluruhan kerugian yang diderita oleh Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi akibat tindakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebesar Rp2.030.000.000,00 (dua miliar tiga puluh juta rupiah);
11. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dapat membayar ganti rugi materil dan moril kepada Tergugat V, VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang mulia agar dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan rumah dan segala perabotnya yang terletak di Jalan Siringo-ringo Nomor 65 B, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu;
12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan beralasan pada hukum yang sah maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang terhormat agar dapat mengabulkan gugatan rekonvensi ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima gugatan rekonvensi Tergugat V dan VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini terhadap bangunan rumah serta perabot di dalamnya setempat dikenal dengan Jalan Siringo-ringo Nomor 65 B, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhan Batu adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat V dan VI adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh Undang Undang;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Nomor 151 dan Nomor 35 yang dibuat di hadapan Ramlah Lubis, S.H. dan Arnold Dapot Siagian, S.H., Notaris di Rantau Prapat;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar kerugian materil dan moril yang dialami oleh Tergugat V dan VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp2.030.000.000,00 (dua miliar tiga puluh juta rupiah) secara tunai, kontan dan sekaligus kepada Tergugat V dan VI dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VII dan VIII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*);

- Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya tidak jelas dan kabur, oleh karena dalam gugatan Penggugat menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 35 tanggal 15-02-2010, Nomor 320 tanggal 24-09-2010, Nomor 322 tanggal 24-09-2010 dan Nomor 321 tanggal 24-09-2010 dan meminta ganti rugi atas tanah kavlingan serta meminta pengembalian 70 (tujuh puluh) buah sertifikat hak milik perumahan Pulo Mas dan tidak mengakui Perikatan Jual Beli Nomor 52 dan 54 antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 30 November 2006;
- Bahwa menurut gugatan Penggugat pokok permasalahan didasarkan pada Perikatan Jual Beli Nomor 52 dan 54 tanggal 30 November 2006 antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat VII dan VIII tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, bahwa Tergugat VII dan VIII memiliki perumahan di Pulo Mas Rantau Prapat didasarkan pada perjanjian kredit Nomor 0003-01-01-007137-4 antara PT Bank Tabungan Negara (persero) dan Tergugat VII,

Halaman 36 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan perjanjian kredit Nomor 0003-01-01-007138-2 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Medan dan Tergugat VIII untuk jangka waktu kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan di hadapan Notaris/PPAT Ramlah Lubis, S.H. (Tergugat III);

- Bahwa oleh karena Tergugat VII dan VIII masih terikat perjanjian kredit dengan PT Bank Tabungan Negara (persero) cabang Medan, sehingga sertifikat hak milik yang sudah dibalik nama ke masing-masing Tergugat VII dan VIII menjadi objek agunan pada PT Bank Tabungan Negara (persero) cabang Medan;
- Bahwa dalam proses kepemilikan rumah di Perumahan Pulo Mas Tergugat VII dan VIII untuk memiliki rumah di perumahan Pulo Mas mulai pembuatan akta jual beli, pengurusan sertifikat hingga balik nama dan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) seluruh prosedur tersebut dijalankan oleh masing-masing pihak;
- Bahwa untuk akta jual beli diproses di kantor Ramlah Lubis, S.H., Notaris/PPAT di Rantau Prapat (Tergugat III), selanjutnya Notaris Ramlah Lubis, S.H., menyerahkan berkas ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Labuhan Batu (Tergugat IX), untuk memproses balik nama sekaligus bermohon untuk meletakkan hak tanggungan atas sertifikat tersebut untuk memperoleh kredit kepemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara, PT (Persero) Cabang Medan telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal;
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas sudah jelas Tergugat VII dan VIII tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, dan semua proses kepemilikan rumah telah dijalankan dengan hukum yang berlaku secara legal dan sah menurut hukum, maka oleh karena itu Tergugat VII dan VIII keberatan atas gugatan Penggugat;
- Bahwa melihat fakta dan kenyataan di atas, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim Yth. dalam perkara ini untuk berkenan membaca dan melihat kembali putusan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 22 September 2011, sehingga dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Yth;

Halaman 37 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim Yth. untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur serta gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

- Bahwa melihat dan membaca isi dari gugatan Penggugat dari hal 1 s/d 21 ditemukan fakta bahwa gugatan Penggugat sudah pernah didaftar pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor Reg. 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., dan putusan terhadap perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 28 November 2011 didasarkan pada Akta Pencabutan Permohonan Banding Nomor 36/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 29 November 2011;
- Bahwa gugatan Penggugat pada Nomor Reg. 36/Pdt.G/2010/PN-RAP tanggal 29 November 2011, hanya menambah para pihak saja yang tidak mempunyai hubungan hukum pada Penggugat, tapi objek gugatan tetap sama;
- Bahwa melihat fakta dan kenyataan tersebut, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim Yth. berkenan membaca dan melihat kembali putusan Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.RAP., tanggal 22 September 2011 dan menyatakan gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

C. Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Kurang Pihak-Pihak;

- Bahwa objek gugatan Penggugat mengenai pengembalian sertifikat hak milik atas nama Hj. Ros Reflita dan H. Iqbal Rafii Hasibuan yang ditujukan kepada Tergugat VII dan VIII adalah kurang tepat;
- Bahwa Tergugat VII dan VIII memiliki rumah tempat tinggal Pulo Mas didasarkan pada kredit pemilikan rumah (KPR) sesuai dengan perjanjian kredit Nomor 0003-01-01-007137-4 antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) terhadap Tergugat VII dan VIII dan Perjanjian Kredit Nomor 0003-01-01-007138-2 antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan dan Tergugat VIII untuk jangka waktu kredit 180 bulan;
- Bahwa atas pengikatan kredit tersebut sertifikat hak milik atas nama Tergugat VII dan VIII telah dibebankan dengan hak tanggungan sehingga sertifikat hak milik Tergugat VII dan VIII menjadi agunan pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Medan;
- Bahwa proses permohonan hak tanggungan dan persetujuan untuk pengikatan kredit KPR dibuat dihadapan Ramlah Lubis, SH, Notaris/ PPAT (Tergugat III) dan PT. Bank Tabungan Negara (persero) cabang Medan;

Halaman 38 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didasarkan alasan tersebut seharusnya pihak PT Bank Tabungan Negara (persero) cabang Medan diikutkan sebagai pihak-pihak berperkara, untuk mendapat kepastian hukum dan ketegasan dari Perjanjian Kredit (KPR) Tergugat VII dan VIII;
- Bahwa oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim Yth. Untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah mengambil Putusan Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.RAP., tanggal 8 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, V, VI, VII, VIII;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi I, V, VI Tergugat I, V, VI dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.896.460,00 (empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu empat ratus enam puluh rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya Nomor 104/PDT/2014/PT.MDN., tanggal 12 Agustus 2014;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pembanding, pada tanggal 17 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/PDT.G/2011/PN.Rap., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Oktober 2014;

Bahwa Memori Kasasi dari Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

Halaman 39 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat I,II,V,VI,VII dan VIII pada tanggal 27 Oktober 2014;
2. Tergugat III pada tanggal 24 Oktober 2014;
3. Tergugat IV pada tanggal 15 Oktober 2014;
4. Tergugat IX pada tanggal 17 Oktober 2014;

Bahwa selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat IV diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 6 November 2014 dan tanggal 22 Oktober 2014;

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

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

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam tingkat banding sepanjang yang menguatkan Putusan Tingkat Pertama yang dalam pertimbangan hukum eksepsi sudah tepat perkara ini bukan "*Ne Bis In Idem*", dalam perkara perdata Nomor 36/Pdt.G/2011/PN.Rap., tidak sama dengan perkara Nomor 32/Pdt.G/2010/PN.Rap., terjadi perubahan terhadap objek perkara, perubahan terhadap persoalan surat kuasa mutlak menjadi tidak sah dan perubahan para pihak, akan tetapi Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dengan teliti dan cermat tentang alat bukti kedua belah pihak sehingga tidak tercermin dalam uraian tentang pertimbangan hukumnya terhadap perkara *a quo*;

Bahwa, setelah suami Pemohon Kasasi (H. Iqbal Rafii Hasibuan) meninggal dunia Pemohon Kasasi baru mengetahui terhadap objek perkara 5 (lima) sertifikat hak milik atas nama Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi telah menerbitkan akte jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi-I dengan dasar surat kuasa mutlak kepada Termohon Kasasi III ,IV (Notaris/ PPAT) menjadi atas nama Termohon Kasasi V, VI, VII dan Termohon Kasasi-VIII;

Bahwa, Surat Kuasa Khusus Nomor 55 dan Nomor 53 atas nama Pemohon Kasasi dan suami Pemohon Kasasi yang dialihkan Termohon Kasasi I atas tanah perkara adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang menyatakan larangan bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa (Termohon Kasasi I) untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Halaman 40 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat pertama dalam perkara *a quo* sangat keliru dalam pertimbangannya dan seluruh alat bukti dari Pemohon Kasasi dikesampingkan sehingga Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, secara keseluruhan pertimbangannya mengacu kepada hukum perdata khususnya tentang sahnya jual beli berdasarkan kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I, sedangkan transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I terhadap objek perkara belum pernah dilaksanakan (tidak ada akta jual beli) baik oleh Pemohon Kasasi maupun suaminya (alm. H. Iqbal Rafii Hasibuan);
3. Bahwa, sampai dengan saat ini Termohon Kasasi I belum membayar lunas kepada Pemohon Kasasi maupun atas nama alm. H. Iqbal Rafii Hasibuan (suami Pemohon Kasasi) sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Jual Beli Nomor 52 dan 54, sedangkan kwitansi pembayaran sebesar Rp259.938.250,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah) bukanlah sebagai pembayaran pelunasan atas tanah perkara, sehingga tidak ada Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi maupun alm. H. Iqbal Rafii Hasibuan (suami Pemohon Kasasi) dengan Termohon Kasasi I;
Bahwa, sangat beralasan Pemohon Kasasi meminta pengembalian sertifikat hak milik atas nama Pemohon Kasasi maupun atas nama suami Pemohon Kasasi (alm. H. Iqbal Rafii Hasibuan) yang saat ini masih berada dalam penguasaan Termohon Kasasi I;
4. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding juga mengabaikan adanya fakta tentang memeriksa Bukti P-8 Pemohon Kasasi, dalam persidangan perkara *a quo* Pemohon Kasasi jelas memperlihatkan bukti asli yang diabaikan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga diajukan kembali ketika mengajukan memori banding dan hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;
5. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat, setentang keterangan saksi Termohon Kasasi I bernama Haryono yang sangat kontradiktif, kesaksiannya hanya bersifat *testimonium de auditu* (keterangan saksi tersebut diperoleh dari Termohon Kasasi I) di mana transaksi jual beli tidak pernah dilakukan dan hingga saat ini tidak pernah ada bukti tentang telah terjadinya jual-beli terhadap tanah perkara dengan demikian pembuktian tertulis maupun keterangan saksi dari Termohon Kasasi I haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 41 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, persengketaan dalam perkara ini diawali oleh sikap Termohon Kasasi I yang ingin menguasai seluruh asset atas nama Pemohon Kasasi dan atas nama suami Pemohon Kasasi yang telah meninggal dunia dan persengketaan tersebut justru muncul setelah suami Pemohon Kasasi meninggal dunia sehingga pantas diduga pihak Termohon Kasasi I berupaya membebaskan diri dari kewajibannya yang belum dibayarkan, namun Allah Tuhan Yang Maha Esa pasti akan memberikan apa yang menjadi hak Pemohon Kasasi dan keadilan itu akan lahir dari Mahkamah Agung yang memeriksa perkara kasasi ini, sehingga kuasa mutlak yang telah dijadikan Termohon Kasasi untuk melegalkan perbuatannya menguasai hak Pemohon Kasasi dan anak yatimnya dapat diperoleh;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 1 Oktober 2014 dan jawaban memori kasasi tanggal 5 November 2014 dan tanggal 22 Oktober 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi maupun gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, putusan mana telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat dalam Konvensi/Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa perjanjian pengikatan jual beli atas 2 bidang tanah objek sengketa antara Penggugat/Pemohon Kasasi dan suaminya almarhum H. Iqbal Rafii dengan Tergugat I/Termohon Kasasi, serta pemberian kuasa oleh Penggugat dan suami Penggugat/Pemohon Kasasi kepada Tergugat I/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah tidak sah, sebaliknya Tergugat I/Termohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa perbuatan hukumnya terhadap objek sengketa adalah sah sesuai dengan akta kuasa yang diterimanya dari Penggugat/Pemohon Kasasi beserta suaminya, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah benar sehingga layak untuk dipertahankan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan

Halaman 42 dari 44 Hal. Put. Nomor 2554 K/Pdt/2015

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Hj. ROS REFLITA tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hj. ROS REFLITA** tersebut;

Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 16 Februari 2016 dengan H. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd

H. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.
NIP. 196103131988031003