



**PUTUSAN**  
Nomor 3758 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**Hj. YENNI RAHMAWATI SINAGA**, bertempat tinggal di Jalan Asahan Km.13 Huta II Desa Sanio Kecamatan Gunung Malela Kabupaten Simalungun, dalam hal ini memberi kuasa kepada Avrizal Hamdhy Kusuma, S.H., M.H. Advokat pada AVRIZAL H.K. & REKAN, berkantor di Jalan Cempaka 7 Nomor 70 Perumnas Helvetia Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

**L a w a n**

1. **AHLI WARIS ALMARHUM RADEN MARUHUM HUTABARAT**, yaitu 1. Tio Dohar Lumban Tobing, 2. Patricia Tiar Minar Hutabarat, 3. Regina Ika Hutabarat, 4. David Hutabarat, 5. Karen Hasiholan Hutabarat, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Raya Nomor 12 Kelurahan Petisah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor W Nadapdap, S.H., MBA., M.M., dan kawan. Para Advokat pada Victor W Nadapdap & Partners berkantor di Jalan Mangga Raya Besar Nomor 42-D Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2013;

2. **SUMANTO WIDJAJA (MICHAEL SUMANTO WIJAYA)**, bertempat tinggal di Jalan Sei Brantas Nomor 74 Medan; Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Simalungun pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan merupakan pemilik yang berhak atas sebidang tanah yang

*Halaman 1 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) permanen (selanjutnya disebut objek sengketa) terletak di Komplek Proyek Griya Siantar Desa Siantar Estate Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi);
2. Bahwa objek sengketa tersebut awalnya merupakan sebagian dan lokasi Eks Pabrik Pengalengan Nenas yang berada di Jalan Asahan Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun;
  3. Bahwa Pelawan memperoleh objek sengketa tersebut berdasarkan pembelian dan Raden Maruhum Hutabarat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 yang dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing S.H., selaku PPAT di Kabupaten Simalungun;
  4. Bahwa setelah transaksi jual beli tersebut, objek sengketa berada dalam penguasaan Pelawan dengan cara mengusahainya dalam bentuk menyewakannya kepada pihak ketiga;
  5. Bahwa ketika dilakukan transaksi jual beli dan Raden Maruhum Hutabarat kepada Pelawan, objek sengketa telah mendapatkan pemberian hak atas tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun sebagai lembaga yang berwenang untuk itu, yaitu sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 a.n. Raden Maruhum Hutabarat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;
  6. Bahwa transaksi jual beli tersebut telah pula dicatatkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun sebagai bukti hak yang paling kuat bahwasanya kepemilikan objek sengketa telah beralih dan a.n. Raden Maruhum Hutabarat menjadi a.n. Hj. Yenm Rahmawati Sinaga (Pelawan);
  7. Bahwa transaksi jual beli dan Raden Maruhum Hutabarat kepada Pelawan adalah sah secara hukum karena telah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh undang-undang sehingga perbuatan hukum tersebut mengikat kepada para ahli warisnya i.c. Terlawan I;
  8. Bahwa akan tetapi pada akhir bulan Mei tahun 2007, Terlawan I dengan mengatasnamakan sebagai ahli waris almarhum Raden Maruhum Hutabarat telah mengajukan gugatan terhadap Terlawan II yang terdaftar di Pengadilan Negeri Simalungun Register Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM;
  9. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Terlawan I terhadap Terlawan II adalah mengenai pembatalan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2003

Halaman 2 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016



antara Raden Maruhum Hutabarat dengan Terlawan II dengan dasar dan alasan: Terlawan II telah tidak memenuhi kewajiban berupa melaksanakan pembangunan perumahan sebanyak 490 (empat ratus sembilan puluh) rumah di areal tanah seluas 100.000 m<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) yang berlokasi di Eks Pabrik Pengalengan Nenas terletak di Jalan Asahan Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun;

10. Bahwa adapun Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Pebruari 2008, amarnya berbunyi sebagai berikut:

**M E N G A D I L I**

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
  3. Membatalkan perjanjian kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 dengan segala akibat hukumnya;
  4. Menyatakan segala perjanjian dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat yang didasarkan kepada perjanjian kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 tidak mengikat Penggugat;
  5. Menghukum Tergugat mengembalikan keadaan tanah Penggugat dalam keadaan kosong dan bersih seperti semula;
  6. Menghukum Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.768.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah);
11. Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan pada tingkat banding dalam Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 dan kasasi dalam Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011;
12. Bahwa ternyata objek sengketa dalam perkara tersebut, sebagiannya adalah: sebidang tanah yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) permanen yang telah Pelawan beli dari Raden Maruhum Hutabarat sebagaimana tersebut di atas;
13. Bahwa akan tetapi dalam perkara tersebut, Terlawan I tidak menarik dan atau mengikutsertakan Pelawan. Padahal, objek sengketa dalam perkara *a quo* yang merupakan sebagian dan objek sengketa dalam perkara yang diajukan oleh Terlawan I terhadap Terlawan II diperoleh Pelawan



berdasarkan pembelian dari Raden Maruhum Hutabarat (pewaris Terlawan I) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing S.H., selaku PPAT di Kabupaten Simalungun *Juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;

14. Bahwa objek sengketa tidak memiliki relevansi apa pun dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 antara Raden Maruhum Hutabarat (pewaris Terlawan I) dengan Terlawan II sehingga amar putusan point nomor 05 yang pada pokoknya menghukum Terlawan II (semula Tergugat) untuk mengembalikan objek sengketa kepada Terlawan I (semula Penggugat) dalam keadaan kosong dan bersih seperti semula menjadi mustahil untuk dilaksanakan;
15. Bahwa oleh karena objek sengketa tidak memiliki relevansi apa pun dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 antara Raden Maruhum Hutabarat dengan Terlawan II maka secara yuridis, Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Pebruari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
16. Bahwa Terlawan I yang mengaku-ngaku berhak atas objek sengketa berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 antara Raden Maruhum Hutabarat (pewaris Terlawan I) dengan Terlawan II dalam perkara tersebut telah mengakibatkan adanya beberapa tahapan dan proses eksekusi seperti aanmaning, sita eksekutorial, penetapan eksekusi sebagaimana diuraikan dalam Penetapan Nomor: 03/Pen.Pdt/Eks/2012/PN.SIM tanggal 11 April 2012 jelas dan tegas sangat merugikan Pelawan karena objek sengketa merupakan hak Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing SH selaku PPAT di Kabupaten Simalungun Jo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;
17. Bahwa sangat tepat dan beralasan oleh karena itu apabila Pelawan dinyatakan sebagai pemilik sebidang tanah yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) permanen terletak di Komplek Proyek Griya Desa Siantar Estate Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) sesuai dengan Akta Jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing SH; selaku PPAT di Kabupaten Simalungun *Juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;

18. Bahwa logis dan yuridis jika Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Pebruari 2008 *Juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/20081PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 *Juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
19. Bahwa selanjutnya menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum seluruh proses eksekusi dalam perkara yang telah diputus dalam Putusan Nomor: 24/PDT.G/20071PN. SIM tanggal 12 Pebruari 2008 *Juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/20081PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 *Juncto* Putusan Nomor: 692 KIPdt/2010 tanggal 23 Maret 2011;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Simalungun agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Pelawan sebagai pemilik tanah yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) permanen terletak di Komplek Proyek Griya Desa Siantar Estate Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun seluas 74 m sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing SH selaku PPAT di Kabupaten Simalungunjo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;
4. Menyatakan Putusan Nomor: 24/PDT.G/20071PN. SIM tanggal 12 Pebruari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat;
5. Menyatakan oleh karena itu tidak sah dan tidak berkekuatan hukum seluruh proses eksekusi dalam perkara yang telah diputus dalam Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN.SIM tanggal 12 Pebruari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011;
6. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Halaman 5 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa Pelawan juga telah mengajukan perbaikan gugatan perlawanan Pelawan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa dalam gugatan pada halaman 1 mengenai identitas pihak Terlawan I disebutkan sebagai berikut:

Ahli Waris almarhum Raden Maruhum Hutabarat, melalui kuasa hukumnya bernama: Victor W Nadapdap. S.H., M.M., dan Linda Sugianto, SH keduanya adalah Para Advokat pada Victor W Nadapdap & Partners berkantor di Jalan Mangga Besar Raya Nomor 42-D Taman Sari Jakarta Barat, dahulu selaku Penggugat sekarang selaku Terlawan I:

Bahwa identitas pihak Terlawan I tersebut diperbaiki sehingga lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Ahli Waris almarhum Raden Maruhum Hutabarat, masing-masing bernama:

1. Tio Dohar Lumban Tobing, bertempat tinggal di Jalan Baja Raya Nomor 12 Kelurahan Petisah Kecamatan Medan Petisah Kota Medan;
2. Patricia Tiar Minar Hutabarat, bertempat tinggal di Jalan Baja Raya Nomor 12 Kelurahan Petisah Kecamatan Medan Petisah Kota Medan;
3. Regina Ika Hutabarat, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 107 Kelurahan Sei Sikambing Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;
4. Davit Hutabarat, bertempat tinggal di Jalan Baja Raya Nomor 12 Kelurahan Petisah Kecamatan Medan Petisah Kota Medan;
5. Karen Hasiholan Hutabarat, bertempat tinggal di Jalan Baja Raya Nomor 12 Kelurahan Petisah Kecamatan Medan Petisah Kota Medan;

dahulu selaku Penggugat sekarang selaku Terlawan I;

2. Bahwa dalam gugatan pada halaman 04 posita point nomor 15 disebutkan sebagai berikut:

15. Bahwa oleh karena objek sengketa tidak memiliki relevansi apa pun dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 antara Raden Maruhum Hutabarat dengan Terlawan II maka secara yuridis, Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN.SIM tanggal 12 Pebruari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Pebruari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat;

Bahwa terdapat kesalahan pengetikan dalam posita tersebut, yakni : penyebutan "Penggugat" seharusnya adalah "Pelawan" sehingga posita tersebut lengkapnya berbunyi sebagai berikut:-

15. Bahwa oleh karena objek sengketa tidak memiliki relevansi apa pun dengan Perjanjian Kerjasama tanggal 17 Oktober 2003 antara Raden



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maruhum Hutabarat dengan Terlawan II maka secara yuridis, Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355PDT/20081PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/20 10 tanggal 23 Maret 2011 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan;

3. Bahwa dalam gugatan pada halaman 05 posita point nomor 18 disebutkan sebagai berikut:

18. Bahwa logis dan yuridis jika Putusan Nomor: 24 PDT.G/2007 PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K /Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat;

Bahwa terdapat kesalahan pengetikan dalam posita tersebut, yakni: penyebutan "Penggugat" seharusnya adalah "Pelawan" sehingga posita tersebut lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

18. Bahwa logis dan yuridis jika Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN.SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT.MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan;

4. Bahwa dalam gugatan pada halaman 05 petitum point nomor 04 disebutkan sebagai berikut:

4. Menyatakan Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN.SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT.MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat;

Bahwa terdapat kesalahan pengetikan dalam posita tersebut, yakni: penyebutan "Penggugat" seharusnya adalah "Pelawan" sehingga posita tersebut lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

4. Menyatakan Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/ PDT/ 2008/PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/ 2010 tanggal 23 Maret 2011 tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Terlawan I):

Tercapai Perdamaian Antara Pihak Dalam Perkara:

Halaman 7 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016

#### 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. Bahwa sehubungan dengan perlawanan yang telah didaftar di Pengadilan Negeri Simalungun dengan Nomor: 34/Pdt/Plw/2013/PN.Sim, maka pada tanggal 9 Desember 2013 telah dilakukan perundingan antara:
  - 1.1. Hj. Yenni Rahmawati Sinaga selaku Pelawan yang diwakili Kuasa Hukumnya Avrizal Hamdy Kusuma, SH,MH;
  - 1.2. Ahli Waris Raden Maruhum Hutabarat selaku Terlawan-I yang diwakili Victor W Nadapdap, SH, MM;
  - 1.3. Sumanto Widjaya (Michael Sumanto Wijaya) selaku Terlawan-II yang diwakili Kuasa Hukumnya M. Irfan Islami Rambe, SH;
2. Bahwa dalam perundingan tanggal 9 Desember 2013 tersebut para pihak telah menyepakati Surat Perdamaian dan ditandatangani di atas meterai cukup yang intinya : "karena tanah SHGB Nomor 44 telah dijual Raden Maruhum Hutabarat kepada Hj. Yenni Rahmawati Sinaga dihadapan PPAT tanggal 27 Pebruari 2005 maka dikeluarkan dan objek yang akan dieksekusi sesuai dengan Putusan tanggal 12 Pebruari 2008";
3. Bahwa Surat Perdamaian tertanggal 9 Desember 2013 tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPer, dan berdasarkan pasal 1338 KUHPer yang lengkapnya berbunyi: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Persetujuan<sup>2</sup> itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan<sup>2</sup> yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan<sup>2</sup> harus dilaksanakan dengan itikat baik;
4. Bahwa isi Surat Perdamaian tertanggal 9 Desember 2013 tersebut "symetris" dengan perlawanan Pelawan yang intinya: supaya bangunan di atas tanah SHGB Nomor 44 tidak dilakukan eksekusi pengosongan karena tanah dengan SHGB Nomor 44 seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) adalah milik sah dari Pelawan, dengan demikian perlawanan Pelawan Nomor: 34/Pdt/Plw/2013/PN.Sim tidak relevan lagi untuk dilanjutkan;

Berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, dimana sudah tercapai Perdamaian antara para Pihak dalam perkara, maka perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Simalungun telah memberikan Putusan Nomor 34/PDT.Plw/2013/PN-SIM tanggal 17 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I;

Halaman 8 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
- Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
- Menyatakan Pelawan sebagai pemilik tanah yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) yang terletak di Komplek Proyek Griya Siantar Desa Siantar Estate Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 yang dibuat dihadapan Rahmat R.P.L Tobing, SH selaku PPAT di Kabupaten Simalungun dan Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;
- Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
- Menyatakan Pelawan sebagai pemilik tanah yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) yang terletak di Komplek Proyek Griya Siantar Desa Siantar Estate Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 yang dibuat dihadapan Rahmat R.P.L Tobing, SH selaku PPAT di Kabupaten Simalungun dan Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;
- Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.066.000,- (dua juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 25/PDT/2015/PT. MDN tanggal 04 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 6 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.Plw/2013/PN. Sim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Juli 2015 itu juga;

Halaman 9 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Terlawan I, II/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2016 dan tanggal 3 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Terlawan I/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 13 September 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan karena pertimbangan hukumnya Telah Salah Atau Keliru Dalam Menerapkan Hukum, yaitu: telah mengenyampingkan dan atau tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata dan Pasal 206 ayat (6) Rbg;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum dari *Judex Facti*, sepanjang mengenai penolakan dan atau tidak dikabulkan petitum angka (4) dan (5) dengan pertimbangan hukum bahwasanya kepemilikan Pelawan (Pemohon Kasasi) tidak ada konsekwensi/akibat hukumnya dengan objek perkara dalam Putusan Nomor: 24/Pdt.G/2007/PN-SIM *juncto*. Putusan Nomor: 355/Pdt/2008/PT.Mdn *juncto*. Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010;

Bahwa adapun yang menjadi dalil Perlawanan dalam perkara *a quo* adalah: Pelawan (Pemohon Kasasi) telah mengajukan Perlawanan terhadap proses eksekusi seperti *aanmaning*, *sita eksekutorial*, penetapan eksekusi sebagaimana diuraikan dalam Penetapan Nomor: 03/Pen.Pdt/Eks/2012/PN.SIM tanggal 11 April 2012 karena objek sengketa merupakan hak Pelawan (Pemohon Kasasi) dan berada dalam penguasaan Pelawan (Pemohon Kasasi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing S.H., selaku PPAT di Kabupaten Simalungun *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;

Bahwa terhadap kepemilikan Pelawan (Pemohon Kasasi) tersebut, Majelis

Halaman 10 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016



Hakim Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun telah mengabulkan petitum angka (3), yaitu:

- Menyatakan Pelawan sebagai pemilik tanah yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah toko (Ruko) permanen terletak di Komplek Proyek Griya Desa Siantar Estate Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dibuat dihadapan Rahmat R.P.L. Tobing S.H., selaku PPAT di Kabupaten Simalungun dan Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;

Bahwa dengan demikian, maka selanjutnya yang menjadi pertanyaan yuridis dalam perkara *a quo* adalah:

1. Apakah dengan telah terbuktinya objek sengketa sebagai milik Pelawan (Pemohon Kasasi) mengakibatkan Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan (Pemohon Kasasi) ?
2. Apakah dengan telah terbuktinya objek sengketa sebagai milik Pelawan (Pemohon Kasasi) mengakibatkan seluruh proses eksekusi dalam perkara yang telah diputus dalam Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ?

Bahwa dalam menjawab pertanyaan yuridis tersebut, *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan) telah tidak mempertimbangkan dan atau setidaknya menyembunyikan kaedah hukum yang diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara dan Pasal 206 ayat (6) Rbg sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan) bertentangan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1917 KUHPerdara maka Putusan Pengadilan sebagai *law in concreto* hanya mengikat sebatas diantara para pihaknya i.e. Terlawan I (Termohon Kasasi I) dan Terlawan II (Termohon Kasasi II) sehingga dengan telah terbuktinya objek sengketa sebagai milik Pelawan (Pemohon Kasasi) sebagaimana dictum Putusan angka (3), logis dan yuridis apabila Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan (Pemohon Kasasi). Adapun Pasal 1917 KUHPerdara menentukan sebagai berikut:

Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Bahwa dengan telah terbuktinya objek sengketa sebagai milik Pelawan (Pemohon Kasasi) sebagaimana dictum Putusan angka (3) maka Perlawanan dari Pelawan (Pemohon Kasasi) telah memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 206 ayat (6) Rbg yang menentukan sebagai berikut:

Perlawanan, juga yang datang dari pihak ketiga, berdasarkan hak milik yang diakui olehnya yang disita untuk pelaksanaan putusan, juga semua sengketa mengenai upaya-upaya paksa yang diperintahkan, diadili oleh pengadilan negeri yang mempunyai wilayah hukum di mana dilakukan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan keputusan hakim;

Bahwa berdasarkan kaedah hukum yang diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara dan Pasal 206 ayat (6) Rbg maka Putusan *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan) yang telah menolak petitum angka (4) dan (5) memiliki makna: meskipun telah terbukti objek sengketa sebagai milik Pelawan (Pemohon Kasasi) namun objek sengketa tersebut tetap harus dieksekusi karena Putusan Nomor: 24/PDT.G/2007/PN. SIM tanggal 12 Februari 2008 *juncto* Putusan Nomor: 355/PDT/2008/PT. MDN tanggal 06 Februari 2009 *juncto* Putusan Nomor: 692 K/Pdt/2010 tanggal 23 Maret 2011 memiliki kekuatan mengikat terhadap Pelawan (Pemohon Kasasi);

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Medan) tersebut merupakan penalaran hukum yang menyesatkan sehingga harus dibatalkan karena berakibat hilangnya rasa keadilan dan kepastian hukum yang berpotensi timbulnya "kegoncangan" ditengah-tengah masyarakat. Akibatnya dapat menjadi luas karena masyarakat bisa tidak percaya lagi kepada pengadilan. Dalam keadaan yang demikian, kemana masyarakat harus mencari keadilan dan kepastian hukum ?

Halaman 12 dari 14 hal.Put. Nomor 3758 K/Pdt/2016



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Pelawan dapat membuktikan sebagai Pelawan yang baik dan benar sebagai pihak ke III pemilik sah objek sengketa yang dibeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rahmat R.P.L. Tobing S.H., dengan Akta Jual Beli Nomor 398/2005 tanggal 27 September 2005 dengan Hak Guna Bangunan Nomor 44 tanggal 21 Juli 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hj. YENNI RAHMAWATI SINAGA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa ternyata dalam amar Pengadilan Negeri *a quo* terdapat pengulangan poin 2 dan 3 sehingga amar poin 4 dan 5 dianggap tidak ada;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hj. YENNI RAHMAWATI SINAGA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./  
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.  
ttd./  
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./  
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

## Biaya-biaya:

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

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 1988031 001