



**P U T U S A N**

**Nomor : 1483 K/PDT/2013**

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

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

1. **VICTOR TANAMAL**,
2. **ROSITA TAMIN**, untuk diri sendiri dan selaku orang tua dari anaknya yang masih di bawah umur, bernama : **EDWIN TANAMAL**, keduanya beralamat di Medan d/h di Jalan Akik No. 52 B-C, sekarang di Jalan Thamrin No. 152-A, Kelurahan Sei Rengas I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **ADHAN GUSTI, S.H.**, dan kawan-kawan Advokat/ Pengacara, berkantor di Jalan A. Yani VII No. 25 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2012,

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/ para Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **Ahli Waris dari TJOE (CU) HENG LAI :**
  1. **SANG HIA**,
  2. **SUN LIE**,
  3. **SANG HOK**,
  4. **KIM JANG**,
  5. **TIAN TJIU**,
  6. **SELAMAT**,
  7. **SAMIAH**,
  8. **SUHARTONO**,
  9. **SAKIMIN**,
  10. **SANDORA**, keseluruhannya beralamat di Jalan Petai No. 74, Kelurahan Jati Utomo, Kecamatan Binjai Utara, Kota Binjai dalam hal ini memberi kuasa kepada Desmon Sitorus, S.H. dan kawan-kawan para Advokat–Penasehat Hukum beralamat di Jalan Brigjend Katamso No. 78/60 Medan dan di Jalan Budi

Hal. 1 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan II No. 5/64 Pulo Brayon Medan  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Oktober  
2012 ;

2. **SRI RAHAYU dan suaminya HERRY TONDI LUBIS**,  
beralamat di Jalan Pasar Senen No. 5, Kelurahan  
Kampung Baru, Kecamatan Medan Maimun, Kota  
Medan,
3. **PANDAPOTAN PANE**, dahulu bertempat tinggal di  
Jalan May. Jend Sutoyo Siswomiharjo No. 28 Medan,  
sekarang di Jalan Kapten Pattimura No. 346 Medan,
4. **DARWIN ZAINUDDIN, S.H.**, Notaris di Medan,  
berkantor di Jalan Kapuas No. 3-G, Medan,
5. **ALICE WIJAYA dan suaminya SIKIN TJIN-DAIDY**,  
bertempat tinggal di Jalan Waringin No. 6/2 Kelurahan  
Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan,
6. **ELVI SRIWATI HALIM**, bertempat tinggal di Jalan  
Brigjen Katamso Gang Subur No. 2-G, Kelurahan  
Kampung Baru, Kecamatan Medan Maimon, Kota  
Medan,
7. **S U N A R I O**, bertempat tinggal di Jalan Kota Nopan  
II, No. 6, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan  
Kota, Kota Medan,

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 para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah  
menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para  
Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokok-  
nya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, Penggugat adalah suami isteri selaku pemilik yang sah atas  
4 (empat) bidang tanah berikut bangunan rumah toko (Ruko)  
bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl.  
Akik No. 52 A, No. 52 B, No. 52 C dan No. 52 D Kelurahan  
Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, yakni  
berdasarkan :

Hal. 2 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



1. Akta Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang diperbuat dihadapan Hj. Jasmi Rivai SH. PPAT di Medan, antara Ny. Sri Rahayu yang mendapat persetujuan dari suaminya Herry Tondi Lubis (i.c. Tergugat II) dengan Rosita Tamin, tanah mana berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada diatasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 A Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 791 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Rosita Tamin.
  2. Akta Jual Beli No. 145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang diperbuat dihadapan Drs. Sugisno SH. PPAT di Medan, antara Elvi Sriwati Halim (i.c. Tergugat VI) dengan Victor Tanamal, tanah mana berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada diatasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 B Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 789 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Victor Tanamal.
  3. Akta Jual Beli No. 149/2002 tanggal 05 Agustus 2002 yang diperbuat dihadapan Drs. Sugisno SH. PPAT di Medan, antara Sunario (i.c. Tergugat VII) dengan Victor Tanamal, tanah mana berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 C Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 790 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Victor Tanamal.
  5. Akta Jual Beli No. 38/2007 tanggal 26 April 2007 yang diperbuat dihadapan Henry Tjong SH. PPAT di Medan, antara Alice Wijaya yang mendapat persetujuan dari suaminya Sikin Tjindaidy (i.c. Tergugat V) dengan Rosita Tamin dalam hal ini bertindak **selaku** Orang tua dari anaknya yang masih di bawah umur bernama : Edwin Tanamal, tanah mana berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 D Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 788 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Rosita Tamin dalam hal ini bertindak **selaku** orang tua dari anaknya yang masih di bawah umur bernama : Edwin Tanamal.
2. Bahwa, luas tanah tersebut diatas sebagai berikut :
- a. Persil tanah berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 A Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 791 yang telah

Hal. 3 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



dibalik nama menjadi atas nama Rosita Tamin, seluas 121 M<sup>2</sup>,  
Surat Ukur No. 00741/SR II/2000 tanggal 27 April 2000.

- b. Persil tanah berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 B Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 789 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Victor Tanamal, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00739/SR II/2000 tanggal 27 April 2000.
- c. Persil tanah berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 C Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 790 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Victor Tanamal, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00740/SR II/2000 tanggal 27 April 2000.
4. Persil tanah berikut bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 D Medan yakni Sertifikat Hak Milik No. 788 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Rosita Tamin dalam hal ini bertindak **selaku** Orang tua dari anaknya yang masih di bawah umur bernama : Edwin Tanamal, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00738/ SR II/2000 tanggal 27 April 2000.

Dengan demikian jumlah luas keseluruhan tanah Hak Milik Penggugat tersebut diatas adalah : 121 M<sup>2</sup> + 92 M<sup>2</sup> + 92 M<sup>2</sup> + 92 M<sup>2</sup> = 397 M<sup>2</sup>.

3. Bahwa, sebelum dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dilakukan pemeriksaan terhadap masing-masing Sertifikat Hak Milik tersebut di atas (dilakukan Cek Bersih) pada Kantor Pertanahan Kota Medan, ternyata masing-masing tanah Sertifikat Hak Milik tersebut, menurut Kantor Pertanahan Kota Medan telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Medan / Ajudikasi Tim I, berarti masing-masing tanah Sertifikat Hak Milik tersebut di atas **bersih**, tidak ada halangan untuk melakukan Pembuatan Akta yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Bahwa, setelah beberapa tahun jual beli tersebut terlaksana yakni : terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik No. 788 sudah ± 3 (tiga) tahun, terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik No. 789 sudah ± 8 (delapan) tahun, terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik No. 790 sudah ± 8 (delapan) tahun, dan terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik No. 791



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah ± 7 (tujuh) tahun, Penggugat menguasai dan bertempat tinggal di atas tanah tersebut tidak ada gangguan dari siapa pun.

Namun, pada tanggal 01 Februari 2010 Penggugat diberitahu oleh Sri Rahayu (i.c. Termohon Eksekusi I/Tergugat II), bahwa rumah toko (Ruko) beserta tapak tanahnya milik Penggugat akan dilakukan Eksekusi Pengosongan, karena ada Risalah Panggilan Untuk di Tegur (Aanmaning) dari Pengadilan Negeri Medan No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn. Tanggal 21 Januari 2010 yang ditujukan kepada Sri Rahayu selaku Termohon Eksekusi I untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 26 Januari 2010, Pukul 09.00 Wib. di kantor Pengadilan Negeri Medan.

Kemudian berdasarkan Berita Acara Peneguran dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn. tanggal 26 Januari 2010, agar Termohon Eksekusi I/Tergugat II (i.c. Sri Rahayu) memenuhi bunyi/isi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Agustus 1988 No. 238/Pdt.G/1987/PN.Mdn. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 14 Februari 1989 No. 525/PDT/1988/PT.Mdn. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 20 Juli 1995 No. 720 K/PDT/1990 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. tanggal 13 Maret 1998 No. 59 PK/PDT/1997 serta Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 05 Februari 2001 No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 02 Juli 2001 No. 186/PDT/2001/PT. Mdn. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 20 Nopember 2007 No. 1912 K/PDT/ 2002.

Berarti, sebelumnya sudah ada perkara yang tidak diketahui Penggugat, karena Penggugat tidak pernah ikut di dalam perkara tersebut, oleh sebab itu Penggugat keberatan atas Sita Eksekusi dan Pelaksanaan Eksekusi tersebut serta mengajukan Gugatan / Perlawanan (Verzet) ke Pengadilan Negeri Medan terhadap Pemohon Eksekusi dan Termohon-Termohon Eksekusi yang didaftarkan pada tanggal 09 Februari 2010 dengan Register No. 41/ Pdt.G/2010/PN-Mdn.

5. Bahwa, setelah Gugatan / Perlawanan Penggugat didaftarkan, maka pada tanggal 10 Februari 2010 Penggugat melayangkan Surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan No. 40/SK-AZ/II

Hal. 5 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010, Hal : Mohon Penundaan Pelaksanaan Eksekusi dengan alasan Penggugat telah mengajukan Gugatan Perlawanan dan telah mempunyai bukti hak atas tanah, berupa Sertifikat Hak Milik.

Ternyata surat Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan, dan Ketua Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Februari 2010 dengan Penetapannya No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn. menerbitkan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap : Sebidang tanah seluas kurang lebih 455 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal Jl. Akik dahulu No. 196 sekarang No. 52 A, B, C, D Medan Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dan pada tanggal 11 Maret 2010 telah dilaksanakan Eksekusi Pengosongan (Ontruiming), setelah dieksekusi dibuatlah Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 11 Maret 2010.

6. Bahwa oleh karena Eksekusi telah dilaksanakan, sedangkan objek sengketa dari semula sudah Penggugat kuasai/tempati, maka secara Hukum Perlawanan (*Verzet*) yang Penggugat ajukan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, karena berdasarkan Ketentuan Hukum harus diajukan gugatan biasa atau gugatan baru, berarti Gugatan Perlawanan No. 41/Pdt.G/2010/PN-Mdn. tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, sehingga akhirnya Penggugat mencabut Perlawanan tersebut berdasarkan Surat Penggugat tanggal 20 April 2010, Hal : Pencabutan Perkara Perlawanan No. 41/Pdt.G/2010/PN-Mdn. Oleh sebab itulah Penggugat membuat gugatan ini.
7. Bahwa, Penetapan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Februari 2010 No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 11 Maret 2010 adalah karena adanya perkara antara Tergugat I lawan Tergugat-Tergugat II, III dan IV tanpa keikutsertaan Penggugat dan Tergugat V, VI dan VII yang terdaftar di Pengadilan Negeri Medan No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn dan telah diputus sebagai berikut : Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 05 Februari 2001 No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 2 Juli 2001 No. 186/PDT/2001/PT-Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Nopember 2007 No. 1912 K/Pdt/2002.

Hal. 6 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

#### 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)



8. Bahwa Penggugat keberatan terhadap Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan tersebut, karena Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Agustus 1988 No. 238/Pdt.G/1987/PN-Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 14 Februari 1989 No. 525/PDT/1988/PT-Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Juli 1995 No. 720 K/Pdt/1990 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI tanggal 13 Maret 1998 No. 59 PK/PDT/1997 serta Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 05 Februari 2001 No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 2 Juli 2001 No. 186/PDT/2001/PT-Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Nopember 2007 No. 1912 K/Pdt/2002, karena secara hukum Putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*Non Executable*).

Adapun alasan Penggugat menyatakan bahwa Putusan tersebut *Non Executable* adalah sebagai berikut :

- Objek yang dieksekusi tidak jelas ukurannya, yakni : Keempat bidang tanah yang Penggugat miliki : Tanah Hak Milik No. 788 seluas 92 m<sup>2</sup>, Hak Milik No. 789 seluas 92 m<sup>2</sup>, Hak Milik No. 790 seluas 92 m<sup>2</sup> dan Hak Milik No. 791 seluas 121 m<sup>2</sup>, maka jumlah seluruhnya : 397 m<sup>2</sup>. Sedangkan ukuran yang dilaksanakan eksekusi pengosongan seluas kurang lebih 455 m<sup>2</sup>.
- Keempat bidang tanah yang Penggugat miliki masing-masing : Tanah Hak Milik No. 788 seluas 92 m<sup>2</sup>, No. 789 seluas 92 m<sup>2</sup>, No. 790 seluas 92 m<sup>2</sup> dan No. 791 seluas 121 m<sup>2</sup>, maka jumlah seluruhnya : 397 m<sup>2</sup>. diukur dan ditetapkan oleh Team Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Medan. Sedangkan ukuran tanah yang dieksekusi tidak diukur oleh Team Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Medan.
- Bangunan rumah yang menjadi objek eksekusi pengosongan berdasarkan gugatan Pemohon Eksekusi dalam perkara Reg. No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn yakni adalah 3 (tiga) pintu rumah petak yang bergandengan (satu wuwungan), satu bangunan disekat-sekat menjadi 3 (tiga) pintu rumah, terbuat dari dinding papan lantai semen, atap seng dilengkapi dengan aliran listrik setempat dikenal dengan Jalan Akik No. 196 Medan (hanya satu nomor) sedangkan yang sekarang bangunan tersebut telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berubah menjadi 4 (empat) unit bangunan rumah toko bertingkat permanen yakni :

- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 A.
- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 B.
- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 C.
- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 D.

- Bukti Hak Atas Tanah Penggugat adalah Tanah Hak Milik No. 788, No. 789, No. 790 dan No. 791 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Sedangkan Bukti Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Pemohon Eksekusi/Tergugat tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

- e. Berdasarkan Gugatan Pemohon Eksekusi (Tjoe (Cu) Heng Lai) dalam Perkara No. 238/Pdt.G/1987/PN-Mdn. Bangunan yang dimiliki oleh Pemohon Eksekusi adalah terdiri : 3 (tiga) pintu rumah petak yang bergandengan (satu wuwungan), rumah mana terbuat dari dinding papan, atap seng, lantai semen. Sedangkan objek yang dieksekusi pengosongan milik Penggugat adalah 4 (empat) pintu Ruko bertingkat permanen yang bergandengan, masing-masing wuwungan, dinding batu, atap cor semen, lantai ceramic, terkecuali No. 52 D lantai semen, serta batas-batas tanah Penggugat tersebut tidak sama dengan batas-batas tanah yang dimohon dan dieksekusi (Objek eksekusi tidak jelas batas-batasnya). Sedangkan batas-batas tanah Penggugat jelas tercantum dalam Sertifikat-Sertifikat Hak Milik No. 788, No. 789, No. 790 dan No. 791.
- f. Objek yang dieksekusi pengosongan tersebut Penggugat kuasai dan Penggugat tempati. Tidak dikuasai oleh Termohon Eksekusi (i.c. Sri Rahayu, Pandapotan Pane dan Darwin Zainuddin, SH). Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas jelas ada perbedaan-perbedaan, sehingga objek yang dieksekusi tidak jelas dan Amar yang menyangkut identitas objek tidak sama dengan kenyataan dilapangan, sehingga Putusan tersebut Non Executable, di samping itu objek sengketa sebelum eksekusi telah beralih kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli sehingga Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik.

Hal. 8 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



9. Bahwa, oleh karena Putusan tersebut *Non Executable*, sehingga Eksekusi pengosongan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan atas permohonan Tergugat I tidak mempunyai Kekuatan Hukum, sehingga cukup alasan untuk dibatalkan.
- Bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas :
- 10.1. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 788/Kelurahan Sukaramai II, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00738/SR II/2000 tanggal 27 April 2000 beserta bangunan 1 (satu) unit rumah toko (Ruko) bertingkat permanen di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 D Medan atas nama Rosita Tamin dalam hal ini bertindak selaku Orang tua dari anaknya yang masih di bawah umur : Edwin Tanamal, berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2007 tanggal 26 April 2007 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH, selaku PPAT di Medan.
- 10.2. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 789/Kelurahan Sukaramai II, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00739/SR II/2000 tanggal 27 April 2000, beserta 1 (satu) unit bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 B Medan atas nama Victor Tanamal berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan.
- 10.3. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 790/Kelurahan Sukaramai II, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00740/SR II/2000 tanggal 27 April 2000, beserta 1 (satu) unit bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen diatasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 C Medan atas nama Victor Tanamal berdasarkan Akta Jual Beli No. 149/2002 tanggal 05 Agustus 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan.
- 10.4. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 791/Kelurahan Sukaramai II, seluas 121 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00741/SR II/2000 tanggal 27 April 2000, beserta 1 (satu) unit bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen diatasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 A Medan atas nama Rosita Tamin berdasarkan Akta



Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang dibuat oleh Hj. Jasmi Rivai, SH, selaku PPAT di Medan.

- Bahwa proses jual beli tersebut di atas telah sesuai dengan Ketentuan Hukum maka Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menyatakan sah demi hukum pengalihan hak dengan :

11.1. Akta Jual Beli No. 38/2007 tanggal 26 April 2007 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH, selaku PPAT di Medan antara Alice Wijaya yang mendapat persetujuan dari Suaminya Sikin Tjindaidy (i.c. Tergugat V) dengan Rosita Tamin dalam hal ini bertindak selaku Orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur : Edwin Tanamal.

11.2. Akta Jual Beli No. 145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan antara Elvi Sriwati Halim (i.c. Tergugat VI) dengan Victor Tanamal.

- o Akta Jual Beli No. 149/2002 tanggal 05 Agustus 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan antara Sunario (i.c. Tergugat VII) dengan Victor Tanamal.
- o Akta Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang dibuat oleh Hj. Jasmi Rivai, SH, selaku PPAT di Medan antara Ny. Sri Rahayu yang mendapat persetujuan dari Suaminya Herry Tondi Lubis (i.c. Tergugat II) dengan Ny. Rosita Tamin.
- Oleh karena sah demi hukum bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik atas tanah Sertifikat-Sertifikat Hak Milik tersebut yang tercantum pada point 10 di atas, maka Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan menghukum Tergugat I dan semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan kepada Penggugat keempat Tanah Sertifikat Hak Milik No. 788, No. 789, No. 790 dan No. 791 beserta bangunan Ruko bertingkat permanen yang terdapat di atas tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik.
- Seandainya Tergugat I lalai atau tidak melaksanakan pengosongan tersebut, Tergugat I dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Bahwa didalam proses Eksekusi pengosongan (Ontruiming) tersebut di atas Penggugat mengalami kerugian karena banyak



barang-barang Penggugat yang rusak dan hilang serta Penggugat mengalami guncangan jiwa mengakibatkan menjadi trauma, merasa malu menghadapi masyarakat, sehingga kerugian tersebut dapat dikualifikasi merupakan kerugian materiil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut :

**A. Kerugian Materiil :**

- A.1. Kerusakan Kulit Asli jenis Napa, Milling Ex Garut  
warna hitam dan coklat 900 Roll x @  $\pm 150$  kaki  
= 135.000 kaki x Rp. 11.500,- = ..... Rp. 1.552.500.000,-
- A.2. Kerusakan kulit Asli jenis Nubuck, Floter Ex Garut  
Warna-warni 190 Roll x @  $\pm 150$  kaki =  
28.500 kaki x @ Rp. 15.000,- = ..... Rp. 427.500.000,-
- A.3. Kerusakan kulit Asli jenis Smooth Box (SLK), CLK,  
Full Graind, Cetak sayur warna hitam dan coklat  
60 Roll x @ 180 kaki =  
10.800 kaki x Rp. 22.000,-/kaki = .....Rp. 237.600.000,-
- A.4. Kerusakan kulit jenis Patent Box (kilat)  
Warna hitam 25 Roll x @  $\pm 150$  kaki =  
3.750 kaki X Rp. 24.500,-/kaki = .....Rp. 91.875.000,-
- A.5. Kerusakan kulit Suede kiloan jenis Mercy & lokal  
Warna-warni  $\pm 2.000$  kg x @ Rp. 50.000,-/kg =.....  
Rp. 100.000.000,-
- A.6. Kerusakan Fiber/Meca lembaran 2,5 m/m kilat  
Hitam Code 100 0001 E.4 C.P Merk Javarino  
1000 lbr x @ Rp. 75.000/lbr = .....Rp. 75.000.000,-
- A.7. Kerusakan Fiber/Meca busa lembaran, warna  
Hitam Code 100 00 S.D.CP 3,7 m/m Merk  
Javarino, 100 lbr x @ Rp. 145.000,- =.....Rp. 14.500.000,-
- A.8. Kerusakan Fiber/Meca gosok lembaran, warna coklat  
Code 100-RAKA-08 BO.CP 3,7 m/m Merk  
Javarino, 100 lbr x @ Rp. 145.000,- = .....Rp. 14.500.000,-
- A.9. Kerusakan Fiber/Meca Thailand warna coklat  
Dov 2 m/m = 300 lbr x @ Rp. 40.000,- = Rp. 12.000.000,-
- A.10. Kerusakan Fiber/Meca B.BASE  
500 lbr x @ Rp. 35.000,- = .....Rp. 17.500.000,-
- A.11. Kerusakan Fiber/Meca Ex RRC 3,7 m/m  
300 lbr x @ Rp. 24.000 = .....Rp. 7.200.000,-



- A.12. Kerusakan Tali Sepatu Mode Bulat  
ukuran 130 Cm, 110 Cm, 90 Cm, 70 Cm  
(campur baur, berserakan) 100 Gross x  
@ Rp. 100.000,- = .....Rp. 10.000.000,-
- A.13. Kerusakan **Sol** sepatu dan sandal dari bahan  
Karet & TPR (campur baur, tidak dapat  
dipilih kembali) Rp. 10.000/pasang x  
12.000 pasang = .....Rp. 120.000.000,-
- A.14. Kerusakan sepatu kulit dan sandal jadi, 50 lusin  
= 600 pasang x @ Rp. 60.000,- = .....Rp. 36.000.000,-
- A.15. Kerusakan kotak-kotak untuk sepatu & sandal  
5.000 set x @ Rp. 1.750,-/set = .....Rp. 8.750.000,-
- A.16. Kerusakan karton jenis Fintex, Flexon (untuk bena  
sepatu) ukuran Tebal & Tipis  
1000 lbr x @ Rp. 25.000,-/lbr = .....Rp. 25.000.000,-
- A.17. Biaya sewa Toko di Jln. Kapt. Jumhana No. 582  
Medan (setelah eksekusi), selama 5 tahun x  
Rp. 30.000.000/thn = .....Rp. 150.000.000,-
- A.18. Biaya Rehab Toko yang disewa setelah Eksekusi  
di Jl. Kapten Jumhana No. 582 Medan :
- Untuk pembuatan Rak Barang, Sekat Ruang Gudang  
Dan Pintu Gudang :
  - Pembelian Triplex Cap Bola 12 m/m  
(bekas) sebanyak 130 lbr  
@ Rp. 67.500,- .....Rp. 8.775.000,-
  - Pembelian kayu balok Punak (bekas)  
Ukuran 2" x 4" (panjang 480 Cm)  
sebanyak 125 batang x @ Rp. 55.000/  
batang = .....Rp. 6.875.000,-
  - Pembelian kayu balok Punak (bekas)  
ukuran 2" x 3" (panjang 480 Cm)  
sebanyak 85 batang x @ Rp. 45.000/  
batang = .....Rp. 3.825.000,-
  - Pembelian Kawat ayak, untuk lobang  
angin Gudang 28 lobang x 1,2 m =  
33,6 m x @ Rp. 30.000,- = .....Rp. 1.008.000,-
  - Pembelian Cet Kimex x @ 25 Kg



Sebanyak 15 (lima belas) Peil @

Rp. 250.000,- =.....Rp. 3.750.000,-

- Pembelian ExHaust Fan merk KDK 16",

Sebanyak 3 (tiga) unit untuk gudang

@ Rp. 500.000,-..... Rp. 1.500.000,-

- Pembelian Kipas Angin merk World

Star 16 ", Sebanyak 4 (empat) unit

untuk gudang @ Rp. 500.000,- =....Rp. 2.000.000,-

- Upah Pembuatan Rak Barang, Sekat

Ruang Gudang, pasang kawat ayak

untuk lobang angin Gudang,

pembuatan pintu gudang .....Rp. 19.500.000,-

- Upah Cet dalam Toko/Gudang,

sisip Plafon. ....Rp. 1.500.000,-

- Upah perbaikan Seng bocor .....Rp. 900.000,-

- Cor dinding Toko (kanan depan).....Rp. 1.500.000,

- Pembuatan Pagar Besi untuk depan

Toko Jln. Kpt. Jumhana 582 Medan,

11 daun jerjak, Panjang 13,2 m,

Tinggi 176 Cm, Engsel Stainless,

Roda Piber tahan panas.....Rp. 30.000.000,-

- Cor Parit depan Toko Jl. Kpt. Jumhana 582

Untuk penahan pagar 13,5 m. .... Rp. 9.000.000,-

- Pembuatan Jerjak Besi dinding depan

(lantai bawah).....Rp. 2.500.000,-

- Pembuatan Pintu jerjak Besi Gudang

Belakang, 2 Set (lantai bawah) x

@ Rp.1.500.000,- =.....Rp. 3.000.000,-

- Pembuatan jerjak jendela Besi, panjang

4 meter, 1 buah di Gudang belakang

(lantai bawah) = .....Rp. 2.000.000,-

- Pembuatan jerjak jendela Besi, panjang

3 meter, 3 Buah x @ Rp. 2.000.000,-

di Gudang Mesin (Lantai bawah) =Rp. 6.000.000,-

- Pembuatan jerjak jendela Besi,

panjang 1,5 m, 1 buah disebelah

belakang kiri (lantai bawah) .....Rp. 1.000.000,-

Hal. 13 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



- Pembuatan jerak Besi u/ sekat ruang belakang, 4 m x 3 m (lantai bawah)  
1 Set = .....Rp. 5.000.000,-
- Pembuatan jerak Besi, lobang angin KamarMandi bawah 2 buah  
@ Rp. 500.000,- =.....Rp. 1.000.000,-
- Pembuatan jerak Besi, lobang Exhaust Fan Di Kamar Mandi (lantai bawah) 2 buah x @ Rp. 400.000,- = ..Rp. 800.000,-
- Pembuatan jerak Besi, lobang angin Kamar mandi lantai atas = .....Rp. 500.000,-
- Pembuatan pintu besi, model Kipas (Pintu Tangga) tinggi 3,5 m x 1,2 m x  
1 Set = .....Rp. 4.000.000,-
- Pembuatan jerak jendela Besi (kecil) Luar Pakai Engsel, 2 buah  
@ Rp. 400.000,- =.....Rp. 800.000,-
- Pembuatan jerak jendela Besi (besar) Di Kamar lantai atas 1,2 m x 1,5 m x  
3 buah @ Rp. 1.750.000,- = .....Rp. 5.250.000,-  
Total .....Rp.121.983.000,-

Total Biaya Rehap Toko yang

disewa = .....Rp. 121.983.000,-

A.19. Kerusakan Eksterior di Jl. Akik No. 52 A, B, C dan

D Medan, perinciannya sebagai berikut :

- Kerusakan (akibat dibongkar paksa) Pintu Besi Depan di Jl. Akik 52 B-C Medan.  
Model Sorong dari bahan Plat Tebal ....Rp. 25.000.000,-
- Kerusakan (akibat dibongkar paksa) Pintu Besi Depan di Jl. Akik 52 A Medan.  
Model Lipat Bahan Plat Tebal .....Rp.13.000.000,-
- Kerusakan (akibat dibongkar paksa) Pintu Besi Depan Jl. Akik No. 52 D Medan,  
Model Lipat Bahan Plat Tebal .....Rp.13.000.000,-
- Kerusakan (akibat dibongkar paksa) Pintu Besi Belakang Mode kipas Bahan Plat Tebal di Jl. Akik No. 52 D Medan Rp. 2.500.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerusakan Kusen jendela Damar Laut,  
di Jl. Akik 52 B-C Medan. Mode 6  
Lobang Sebanyak 3 (tiga) set x  
@ Rp. 2.100.000,- = .....Rp. 6.300.000,-
- Kerusakan Kusen jendela Damar Laut,  
di Jl. Akik 52 A Medan, Mode 3 Lobang  
Sebanyak 2 (dua) set x  
@ Rp. 1.150.000,- = .....Rp. 2.300.000,-
- Total.....Rp. 62.100.000,-

Total biaya kerusakan Eksterior = .....Rp. 62.100.000,-

## A.20. Kerusakan Interior di Jl. Akik No. 52 B-C Medan

perinciannya sebagai berikut :

- Kerusakan lantai kramik, Merk Roman  
Grace = 544 meter x  
@ Rp. 150.000,- = .....Rp. 81.600.000,-  
(Kramik Roman Grace Rp. 7.500/meter,  
Upah borongan pemasangan Kramik  
Rp. 7.500/meter).
- Kerusakan Lift Barang .....Rp. 50.000.000,-
- Kerusakan Perabot kamar tidur & tempat  
tidur 3 kamar x @ Rp. 40.000.000,- =... Rp. 120.000.000,-
- Kerusakan Sofa (kursi tamu) 1  
(satu) set = .....Rp. 4.500.000,-
- Kerusakan Meja Kantor ukuran besar,  
Berikut lemari 1 (satu) set = .....Rp. 6.500.000,-
- Kerusakan Meja Kantor ukuran  
sedang = .....Rp. 3.500.000,-
- Total .....Rp. 266.100.000,-
- Total biaya kerusakan Interior = .....Rp. 266.100.000,-

## A.21. Pengambilan barang-barang milik Penggugat di

Jl. Akik No. 52 B-C Medan oleh Sakimin Cs (i.c.  
Tergugat I) pada tanggal 27 Maret 2010 diangkut  
Dengan Truk Mitsubishi Colt Diesel BK 9611 LK,  
Warna Kuning, yakni Bahan-Bahan Baku untuk  
Pembuatan sepatu terdiri dari Kotak Texon Hijau  
Sol sepatu dan sol sandal serta Lem, seharga  
.....Rp. 20.000.000,-

Hal. 15 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

### 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)



A.22. Pengambilan barang milik Penggugat di Jl. Akik

No. 52 B-C Medan pada tanggal 08-08-2010,

Diangkut dengan Pick Up Daihatsu warna biru

BK 8535 BA dan Truck Isuzu warna Kuning

BK 9064 DP yakni :

- o Triplek 12 m/m Cap Bola,

90 lbr x Rp. 135.000,-/lbr = .....Rp. 12.150.000,-

- 2. Balok Kayu Meranti ukuran 2"

x 4" = 100 batang x @

Rp. 110.000/batang = ..... Rp. 11.000.000,-

- 3. Balok Kayu Meranti 2"

X 3" = 60 batang x @

Rp. 90.000,- = .....Rp. 5.400.000,-

Total .....Rp. 28.550.000,-

Total Kerugian Materiil ..... Rp. 3.398.658.000,-

B. Kerugian Immateriil : .....Rp. 4.000.000.000,-

Total Keseluruhannya .....Rp. 7.398.658.000,-

(tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

15. Bahwa, wajar seluruh kerugian tersebut ditanggung oleh Tergugat-Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII, sehingga cukup alasan Penggugat mohon semoga Tergugat-Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII dihukum secara tanggung-menanggung membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 7.398.658.000,- (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

- Bahwa untuk mencegah agar Tergugat I tidak menjual ataupun mengalihkan hak-hak atas tanah dan bangunan Ruko terperkara kepada Pihak Lain, maka Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan meletakkan Sita Penjagaan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan terperkara, dan juga meletakkan Sita Jaminan atas harta-harta/kekayaan Tergugat-Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII guna sebagai jaminan terhadap kerugian Penggugat tersebut di atas.
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan mempunyai nilai



pembuktian yang sempurna menurut Hukum, maka sangat beralasan kiranya Pengadilan Negeri Medan memberikan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, Banding atau Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon semoga Pengadilan Negeri Medan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

**PRIMAIR.**

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- II. Menyatakan sah dan berharga Sita Penjagaan dan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan.
- III. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik.
- IV. Menyatakan sah demi hukum pengalihan hak dengan :
  1. Akta Jual Beli No. 38/2007 tanggal 26 April 2007 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH, selaku PPAT di Medan antara Alice Wijaya yang mendapat persetujuan dari suaminya Sikin Tjindaity (i.c. Tergugat V) dengan Rosita Tamin dalam hal ini bertindak selaku orang tua dari anaknya yang masih di bawah umur : Edwin Tanamal.
  2. Akta Jual Beli No. 145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan antara Elvi Sriwati Halim (i.c. Tergugat VI) dengan Victor Tanamal.
  3. Akta Jual Beli No. 149/2002 tanggal 05 Agustus 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan antara Sunario (i.c. Tergugat VII) dengan Victor Tanamal.
  4. Akta Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang dibuat oleh Hj. Jasmi Rivai, SH, selaku PPAT di Medan antara Ny. Sri Rahayu yang mendapat persetujuan dari Suaminya Herry Tondi Lubis (i.c. Tergugat II) dengan Ny. Rosita Tamin.
- V. Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik atas :

Hal. 17 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 788/Kel. Sukaramai II, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00738/SR II/2000 tanggal 27 April 2000 beserta 1 (satu) bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Akik No. 52 D Medan atas nama Rosita Tamin dalam hal ini bertindak selaku orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur : Edwin Tanamal, berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2007 tanggal 26 April 2007 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH, selaku PPAT di Medan.
- b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 789/Kel. Sukaramai II, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00739/SR II/2000 tanggal 27 April 2000, beserta 1 (satu) bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Akik No. 52 B Medan atas nama Victor Tanamal berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan.
- c. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 790/Kel. Sukaramai II, seluas 92 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00740/SR II/2000 tanggal 27 April 2000, beserta 1 (satu) bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Akik No. 52 C Medan atas nama Victor Tanamal berdasarkan Akta Jual Beli No. 149/2002 tanggal 05 Agustus 2002 yang dibuat oleh Drs. Sugisno SH, selaku PPAT di Medan.
- d. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 791/Kel. Sukaramai II, seluas 121 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 00741/SR II/2000 tanggal 27 April 2000, beserta 1 (satu) bangunan rumah toko (Ruko) bertingkat permanen yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Akik No. 52 A Medan atas nama Rosita Tamin berdasarkan Akta Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang dibuat oleh Hj. Jasmi Rivai, SH, selaku PPAT di Medan.

VI. Menghukum Tergugat I dan semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan kepada Penggugat keempat Tanah Sertifikat Hak Milik No. 788, No. 789, No. 790 dan No. 791 beserta bangunan Ruko bertingkat permanen yang terdapat di atas tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik.

VII. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari kepada

Hal. 18 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

#### 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)



Penggugat, seandainya Tergugat I lalai atau tidak melaksanakan pengosongan tersebut, terhitung sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

VIII. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung-menanggung membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai sebesar Rp. 7.398.658.000,- (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah), dengan perincian :

- Kerugian Materiil Rp. 3.398.658.000,-
- Kerugian Immateriil Rp. 4.000.000.000,-

IX. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

X. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta meskipun ada perlawanan, Banding atau Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

**B. SUBSIDAIR.**

“Mohon Putusan yang seadil-adilnya. “

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi dari Tergugat I :**

**A. Eksepsi Persona Standi in Judicio (Para Penggugat Tidak mempunyai Hak dan Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan).**

Bahwa setelah Tergugat I meneliti secara seksama dalil gugatan Penggugat, ternyata Penggugat didalam gugatannya telah mengemukakan selaku pemilik yang sah atas 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan rumah toko bertingkat permanent yang berada di atasnya, yang terletak di Jln. Akik No.52 A, No.52 B, No.52 C dan No.52 D, Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan ;

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas merupakan dalil yang tidak benar, sebab Penggugat tidak lagi berhak secara penuh terhadap bidang tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik masing-masing No.789/Sukaramai II, No.790/Sukaramai II, No.791/Sukaramai II, No.788/Sukaramai II ;

Bahwa hal tersebut di atas dikemukakan Tergugat I, karena terhadap tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut pada Sertipikat



Hak Milik masing-masing No.789/Sukaramai II, No.790/Sukaramai II, No.791/Sukaramai II, ADALAH JAMINAN FASILITAS KREDIT Penggugat kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk ;

Bahwa sebelum perkara aquo didaftarkan Penggugat di Pengadilan Negeri Medan, PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk telah mengajukan gugatan Perdata terhadap Tergugat I dan Penggugat (ic. VICTOR TANAMAL) di Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana termaktub pada Perkara Perdata Reg.No.159/Pdt.G/2010/PN-Mdn ;

Bahwa didalam pemeriksaan perkara Perdata Reg.No.159/Pdt.G/2010/PN-Mdn, Penggugat (ic. VICTOR TANAMAL) telah mengakui secara tegas, terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik masing-masing No.789/Sukaramai II, No.790/Sukaramai II, No.791/Sukaramai II, ADALAH JAMINAN FASILITAS KREDIT Penggugat kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk ;

Bahwa terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik masing-masing No.789/Sukaramai II, No.790/Sukaramai II ternyata telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.163/2004 tanggal 1 Juni 2004 yang diperbuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, SH, PPAT Kota Medan, dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.3174/2004, tanggal 14 Juni 2004 dan Hak Tanggungan peringkat II sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.254/2005 tanggal 11 Mei 2005 yang diperbuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, SH, PPAT Kota Medan, dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.313/2005 tanggal 23 Mei 2005;

Bahwa sedangkan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik No.791/Sukaramai II telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.85/Sukaramai II/2003, tanggal 8 Juli 2003, diperbuat dihadapan Hajjah Jasmi Rivai, SH, PPAT Kota Medan, dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan No.3153/2003 tanggal 5 Agustus 2003 ;

Bahwa didalam pemeriksaan perkara Perdata Reg.No.159/Pdt.G/2010/PN-Mdn, yaitu ketika acara jawaban dari VICTOR TANAMAL, ternyata VICTOR TANAMAL melalui Kuasa Hukumnya telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan, adalah Jaminan/Perjanjian Kredit Para Penggugat di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk masih berjalan ;

Bahwa karena Jaminan/Perjanjian Kredit Penggugat di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk masih berjalan, maka telah jelas, hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik masing-masing No.789/ Sukaramai II, No.790/Sukaramai II, No.791/Sukaramai II, TELAH BERALIH KEPADA PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan tersebut ;

Bahwa dengan demikian, seharusnya yang mengajukan Gugatan didalam perkara aquo adalah adalah PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk dan BUKAN Penggugat, karena HAK KEPEMILIKAN Penggugat terhadap tanah dan bangunan, sebagaimana tersebut pada Sertipikat Hak Milik masing-masing No.789/Sukaramai II, No.790/Sukaramai II, No.791/Sukaramai II ADALAH BERADA ATAU TELAH BERALIH KEPADA PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk ;

## **B. Gugatan Penggugat Kurang Para Pihak (Plurium Litis Consortium).**

### **1. Gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk.**

Bahwa benar PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk telah mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I dan Penggugat incasu VICTOR TANAMAL di Pengadilan Negeri Medan, sebagaimana tersebut pada perkara Perdata Reg.No.159/Pdt.G/2010/PN-Mdn ;

Bahwa adapun PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I dan Penggugat incasu VICTOR TANAMAL, karena Penggugat incasu VICTOR TANAMAL mempunyai hutang kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, dengan jaminan/agunan Sertipikat Hak Milik masing-masing No.789/ Sukaramai II, No.790/Sukaramai II, No.791/Sukaramai II ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat didalam gugatannya harus turut mengikut sertakan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk sebagai salah satu pihak Tergugat di dalam perkara aquo ;

Bahwa karena Penggugat tidak mengikut sertakan PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk sebagai salah satu pihak Tergugat di

Hal. 21 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

#### 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)



dalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang kurang pihak ;

**2. Gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan RUDY HAPOSAN SIAHAAN, SH, PPAT Kota Medan.**

Bahwa Jaminan Hutang Penggugat kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk telah diserahkan oleh Penggugat kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.71 tanggal 27 Mei 2004 yang diperbuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris di Medan, yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.3174/2004 tanggal 14 Juni 2004 dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.254/2005 tanggal 11 Mei 2005 yang diperbuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, SH, PPAT Kota Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.3130/2005 tanggal 23 Mei 2005 ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat didalam gugatannya harus turut mengikut sertakan Rudy Haposan Siahaan, SH, PPAT Kota Medan sebagai salah satu pihak Tergugat ;

Bahwa karena Penggugat tidak mengikut sertakan Rudy Haposan Siahaan, SH, PPAT Kota Medan sebagai salah satu pihak Tergugat didalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang kurang pihak ;

**3. Gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan HAJJAH JASMI RIVAI, SH, PPAT Kota Medan dan LIE NA RIMBAWAN, SH, NOTARIS di Medan.**

Bahwa PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk di dalam perkara Perdata Reg.No.159/Pdt.G/2010/PN-Mdn telah mengemukakan, Jaminan hutang Penggugat incasu VICTOR TANAMAL telah diserahkan diserahkan oleh Penggugat incasu VICTOR TANAMAL dengan persetujuan Istrinya (ic. Ny. ROSITA TAMIN) kepada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No.48 tanggal 27 Mei 2003 yang diperbuat dihadapan LIE NA RIMBAWAN, SH Notaris di Medan, dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.85/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang diperbuat dihadapan Hajjah Jasmi Rivai, SH, PPAT Kota

Hal. 22 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan yang dilengkapi dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.3153/2003 tanggal 05 Agustus 2003 ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat didalam gugatannya harus turut mengikut sertakan HAJJAH JASMI RIVAI, SH, PPAT Kota Medan dan LIE NA RIMBAWAN, SH, NOTARIS di Medan sebagai pihak Tergugat ;

Bahwa selain itu, Penggugat di dalam gugatannya telah mengemukakan selaku pemilik terhadap bidang tanah dan bangunan rumah toko yang terletak di Jln. Akik No.52 A, berdasarkan, Akta Jual Beli No.84/Sukaramai II/2003 tanggal 08 Juli 2003 yang diperbuat dihadapan Hj. JASMI RIVAI, SH, PPAT di Medan, tetapi Penggugat tidak mengikut sertakan Hj. JASMI RIVAI, SH selaku PPAT yang membuat surat tersebut sebagai salah satu Tergugat didalam perkara aquo ;

Bahwa karena Penggugat tidak mengikut sertakan HAJJAH JASMI RIVAI, SH, PPAT Kota Medan dan LIE NA RIMBAWAN, SH, NOTARIS di Medan sebagai pihak Tergugat didalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang kurang pihak ;

#### **4. Gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan Drs. SUGISNO, SH dan HENRY TJONG, SH, masing-masing PPAT di Medan.**

Bahwa Penggugat didalam gugatannya telah mengemukakan selaku pemilik terhadap bidang tanah dan bangunan rumah toko yang terletak di Jln. Akik No.52 B, No.52 C dan No.52 D, berdasarkan :

- Akta Jual Beli No.145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang diperbuat dihadapan Drs. SUGISNO, SH PPAT di Medan ;
- Akta Jual Beli No.149/2002 tanggal 05 Agustus 2002 yang diperbuat dihadapan Drs. SUGISNO, SH PPAT di Medan ;
- Akta Jual Beli No.38/2007 tanggal 26 April 2007, yang diperbuat dihadapan HENRY TJONG, SH, PPAT di Medan ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat harus mengikut seratakan Drs. SUGISNO, SH dan HENRY TJONG, SH, masing-masing PPAT di Medan, sebagai pihak Tergugat didalam perkara aquo ;

Bahwa karena Penggugat didalam gugatannya tidak mengikut sertakan Drs. SUGISNO, SH dan HENRY TJONG, SH, masing-masing PPAT di Medan sebagai pihak Tergugat di dalam perkara aquo, maka

Hal. 23 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang kurang pihak ;

5. **Gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kota Medan.**

Bahwa Penggugat didalam gugatannya telah mengemukakan, sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dilakukan pemeriksaan terhadap masing-masing Sertifikat Hak Milik (dilakukan Cek Bersih) pada Kantor Pertanahan Kota Medan ;

Bahwa kemudian, Penggugat di dalam gugatannya telah mengemukakan, bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jln.Akik No.52 A, No.52 B, No.52 C dan No.52 D, Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, telah dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat ;

Bahwa supaya lebih jelasnya proses cek bersih dan balik nama terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Akik No.52 A, No.52 B, No.52 C dan No.52 D, Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, maka Penggugat harus mengikut sertakan Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai salah satu pihak Tergugat didalam perkara aquo ;

Bahwa karena Penggugat didalam perkara aquo tidak mengikut sertakan Kantor pertanahan Kota Medan sebagai salah satu pihak Tergugat didalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak ;

Berdasarkan dalil-dalil Eksepsi yang telah dikemukakan Tergugat I di atas, maka sangat beralasan menurut Hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

**Dalam Eksepsi dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII :**

a. **Gugatan Penggugat Nebis In Idem**

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara Perdata ini terhadap objek tanah dan bangunan ruko bertingkat permanent yang berada di Jl. Akik No. 52 A, 52 B, 52 C dan 52 D, Kel. Suka Ramai II, Kec. Medan Area Kota Medan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terdapat objek tanah dan bangunan tersebut diatas telah ada keputusan Pengadilan Negeri Medan yang telah berkekuatan hukum yang tetap yakni :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 238/Pdt.G/1987/PN.Mdn tanggal 30 Agustus 1988 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 525/PDT/1988/PT.MDN tanggal 14 Februari 1989 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1990 tanggal 20 Juli 1995 Jo. Putusan PK MARI No. 59.PK/Pdt/1997 tanggal 13 Maret 1998, di mana gugatan ini dimajukan oleh orang tua dari Tergugat I yang bernama Tjuo (Cu) Heng Lai semasa hidup dan dimenangkan oleh orang tua dari Tergugat I (tidak ada eksekusi) ;
- b. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 329/Pdt.G/1997/PN.Mdn tanggal 19 Oktober 1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 30/PDT/1989/PT.MDN tanggal 20 September 1999 Jo. Putusan MARI No. 147 K/Pdt/1990 tanggal 31 Agustus 1993. di mana dimajukan oleh Tergugat III/ Pandapotan Pane dan dimenangkan oleh Tergugat III serta dilanjutkan dengan Eksekusi sebagaimana tersebut dalam Penetapan No. 154.Eks/1998/Pdt.G/1987/PN.Mdn tanggal 16 Agustus 2000, sedangkan perkara tersebut pada point (1) diatas belum berkekuatan hukum tetap karena pada tahun 1993 perkara tersebut pada point 1 belum diputus oleh MARI (diputus tanggal 20 Juli 1995) ;
- c. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 386/Pdt.G/2000/PN.Mdn tanggal 05 Februari 2001 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 186/PDT/2001/PT.MDN tanggal 02 Juli 2001 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1912 K/Pdt/2002 tanggal 20 Nopember 2007, di mana Gugatan ini dimajukan oleh anak-anak (ahli waris) dari Tjuo (Cu) Heng Lai sekarang Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat I serta dilanjutkan dengan Eksekusi sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya halaman (4), sedangkan Tergugat II/Ny. Sri Rahayu mengajukan Peninjauan Kembali atas Putusan MARI tersebut pada tanggal 02 Maret 2010 ;

Hal. 25 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

#### 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

- d. Bahwa dengan demikian terhadap objek perkara gugatan Penggugat dalam perkara Perdata ini telah mendapat Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, sehingga memenuhi kategori nebis in idem, sebagaimana Jurisprudensi MARI Pasal 1917 KUHPdata serta sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/ 1973 tanggal 13 Agustus 1976 yang menyebutkan:
- "Ada atau tidaknya azas Nebis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama" ;
3. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;
- b. Gugatan Penggugat Prematur
1. Bahwa atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 1912/K/Pdt/2002 tanggal 20 Nopember 2007, dimana gugatan ini dimajukan oleh anak-anak (ahli waris) dari Tjuo (Cu) Heng Lai sekarang Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat I serta dilanjutkan dengan Eksekusi sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya halaman (4), sedangkan Tergugat II/Ny. Sri Rahayu mengajukan Peninjauan Kembali atas Putusan MARI tersebut pada tanggal 02 Maret 2010 sebagaimana dalam Akta Peninjauan Kembali No. 04/PK/PM/PDT/2010/PN.MDN ;
  2. Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali tersebut saat ini masih diperiksa dalam Tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI di mana Tergugat II/Ny. Sri Rahayu memohon dalam Tingkat Peninjauan Kembali agar membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1912 K/PDT/2002 tanggal 20 Nopember 2007 dan mengadili sendiri agar menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 186/PDT/2001/PT.MDN tanggal 02 Juli 2001 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 386/Pdt.G/200/PN.Mdn tanggal 05 Februari 2001 yang amar Putusannya menguatkan hak dan kepentingan

Hal. 26 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

#### 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)



serta kepemilikan objek sengketa sebagai milik Penggugat yang sah dan berkekuatan hukum ;

3. Bahwa oleh karena Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat II/Ny. Sri Rahayu tersebut masih diperiksa dalam tingkat Peninjauan Kembali di mana objek sengketa adalah sama dengan objek sengketa yang diperiksa dalam perkara perdata ini dan tujuan yang ingin dicapai oleh Tergugat II sama juga dengan tujuan yang ingin dicapai dalam Petitum Penggugat tentang hak-hak Penggugat atas objek sengketa dan guna menghindari Keputusan yang berbeda nantinya, maka gugatan Penggugat dalam perkara perdata ini dapat dikategorikan masih prematur untuk diajukan oleh Penggugat ;
4. Bahwa berdasarkan alasan hukum di atas, sangat beralasan Majelis Hakim dalam perkara perdata ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;
- c. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) Dan Bertentangan Antara Posita Dengan Petitum
  1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscur libel), karena menjadikan Tergugat-I s/d Tergugat-VII sebagai para pihak dalam perkara ini, akan tetapi Penggugat hanya ada meguraikan hubungan hukumnya dengan Tergugat-I, II, V, VI dan VII dan tidak ada menjelaskan hubungan hukumnya dengan Tergugat-III dan Tergugat-IV atas perolehan tanah/rumah yang menjadi objek sengketa ;
  2. Bahwa petitum gugatan Penggugat juga tidak didukung dengan posita, karena didalam Petitum Primer gugatan Penggugat point VIII menyatakan memohon agar menghukum Tergugat-I s/d.VII untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 7.398.658.000 (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah), sedangkan Penggugat tidak menjelaskan didalam Posita gugatannya dasar hukum tentang adanya hak Penggugat, sehingga meminta kepada Majelis Hakim agar Petitum Primer dimaksud pada point VIII diatas untuk dikabulkan ;

Hal. 27 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



3. Bahwa dengan demikian telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat-II s/d VII dan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN.Mdn., tanggal 25 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I maupun eksepsi Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan dengan putusan No. 382/PDT/2011/PT.MDN., tanggal 01 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 05 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantara kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Juli 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 83/Pdt/Kasasi/2012/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juli 2012 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 05 Oktober 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 09 Oktober 2012 ;

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

Hal. 28 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



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

1. Bahwa, Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum yang berlaku dalam perkara ini, yaitu dalam mempertimbangkan Memori Banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.

Dalam pertimbangan hukum Judex Facti ada 2 kekeliruan yang terjadi :

" menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Surat Gugatan, Berita Acara Pemeriksaan Persidangan tingkat pertama, Keterangan Saksi-Saksi, Surat Bukti dan Surat-Surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 Mei 2011 No. 401/Pdt. G/2010/PN-Mdn berikut dengan semua Surat-Surat yang berhubungan dengan perkara ini, maka <sup>1></sup> Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan Pertimbangan Hukum telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak dalam perkara aguo telah tepat dan benar menurut Hukum, dan Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding ternyata tidak ada memuat hal-hal yang baru yang dapat melemahkan atau membatalkan Putusan aguo, sehingga Memori Banding dimaksud tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karenanya Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini. "

Dengan alasan sebagai berikut :

Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan Pertimbangan Hukum telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak dalam perkara aguo telah tepat dan benar menurut Hukum.

Bahwa, sudah menjadi kewajiban Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk meneliti dengan cermat dan menjalankan seluruh tanggung jawab, kewenangan dan hati nuraninya serta sadar bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap pendapat yang keliru akan mengakibatkan kerugian pada orang lain.

Dalam hal ini Pemohon Kasasi telah dirugikan untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan.

Bahwa, bila kewajiban tersebut dilakukan dengan benar, sudah pasti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat dengan sebenarnya dan pendapat yang benar tersebut berbeda dengan pendapat yang diperbuatnya pada Putusan No. 382/PDT/2011/PT-Mdn tanggal 01-03-2012.

Bahwa, seandainya Majelis Hakim Banding mau mempelajari dan meneliti sebagaimana yang diungkapkan pada pertimbangan di atas terhadap surat gugatan, Berita Acara Pemeriksaan Persidangan Tingkat Pertama, Keterangan Saksi-Saksi, Surat-Surat Bukti yang berhubungan dalam persidangan tersebut, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 25 Mei 2011 No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn berikut dengan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, maka akan diketemukan pertimbangan berikut ini :

- a. Bahwa, Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I, telah membuat pengaduan ke Poltabes Medan yaitu Surat Tanda Bukti Laporan No. STBL/446/I/2010/Tabes tertanggal 16 Februari 2010 dalam hal ini pelapor adalah SAKIMIN dan Terlapor adalah PANDAPOTAN PANE dan SRI RAHAYU, terhadap tindak pidana Pasal 266 KUH Pidana : menempatkan keterangan palsu dalam satu Akta otentik, bukti surat sebagaimana dalam perkara ini pada tingkat Pengadilan Negeri, yaitu adalah Bukti T-I-20 yang diajukan oleh Termohon Kasasi I.

Laporan Termohon Kasasi I terhadap Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi II tersebut, tidak dijadikan Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini, sedangkan hal tersebut menjadi kewajiban Judex Facti untuk menilai / memeriksanya, sehingga dengan demikian perkara perdata yang karena ada proses pidana yang harus didahulukan, sehingga sebelum proses pidana dengan objek / subjek yang sama dengan perkara perdata yang melibatkannya sebagai Pelapor / Terlapor di Kepolisian tersebut belum final, maka seluruh perkara perdata yang digugat atau ditolak / tidak dapat diterima gugatannya oleh Majelis Hakim disemua tingkatan sebagaimana yang

Hal. 30 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi : 2 (dua) perkara perdata terhadap objek dan subjek yang sama yang menyangkut Pemohon Kasasi I dalam perkaranya No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Jo. No. 186/PDT/2001/PT-Mdn Jo, No. 1912 K/PDT/2002 Jo. No. 493 PK/PDT/2010 dan Berita Acara Eksekusi No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 11 Maret 2010 demikian juga perkara No. 238/Pdt.G/1987/PN-Mdn Jo. No. 525/PDT/1988/PT-Mdn Jo. 720 K/PDT/1990 Jo. 59 PK/PDT/1997, yang pada intinya diawali sebagai Penggugat adalah Orang Tua Termohon Kasasi I dan dilanjutkan oleh Termohon Kasasi I.

b.Bahwa, Pemohon Kasasi telah membeli tanah beserta bangunan baru (dalam proses pembangunan) yang memiliki IMB yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Medan untuk bangunan Rumah Toko bertingkat yang pembeliannya berlangsung beberapa tahap, yaitu di Jalan Akik No. 52 A. B. C dan D. Kelurahan Sukaramai II. Kecamatan Medan Area. Kota Medan yang dilakukan pada tanggal 28 Juli 2002, tanggal 5 Agustus 2002, tanggal 8 Juli 2003 dan tanggal 26 April 2007. Pembelian tersebut dilakukan secara sempurna sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan yang mengatur tentang transaksi Jual Beli tanah dan yang berlaku, sehingga tidak ada yang dilanggar atau dipalsukan oleh para pihak dalam transaksi Jual Beli tersebut antara Pemohon Kasasi sebagai Pembeli dengan Pihak Penjual dan Notaris/PPAT yang membuat Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli (AJB) masing-masing adalah Termohon Kasasi II, IV, V, VI dan VII, sebagaimana Bukti Pembelian Tanah dan Bangunan Baru yang terjadi pada tahun 2002 - 2007 tersebut.

Hal ini dibuktikan dalam perkara oleh Tergugat II, IV, V, VI dan VII dalam 4 (empat) bukti surat pada tingkat Pengadilan Negeri Medan adalah :

- Bukti T-II s/d VI-16 : Fotocopy Akta Jual Beli No. 145/2002 tanggal 26 Juli 2002 yang diperbuat dihadapan PPAT Drs. Sugisno, SH yang telah dinazegel dan sesuai dengan aslinya.
- Bukti T-II s/d VII-17 : Fotocopy Akta Jual Beli No. 149/2002 tanggal 5 Agustus 2002 yang diperbuat dihadapan PPAT Drs. Sugisno, SH yang telah dinazegel dan sesuai dengan aslinya.

Hal. 31 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-II s/d VI1-18 : Fotocopy Akta Jual Beli No. 38/2007 tanggal 26 April 2007 yang diperbuat dihadapan PPAT Hendry Tjong, SH yang telah dinazegel dan sesuai dengan aslinya.
- Bukti T-II s/d VI1-19 : Fotocopy Akta Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 tanggal 8 Juli 2003 yang diperbuat dihadapan PPAT Hj. Jasmi Rivai, SH yang telah dinazegel dan sesuai dengan aslinya.

Dan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) sesuai dengan Bukti Surat dalam perkara ini pada tingkat Pengadilan Negeri Medan adalah sebagai berikut :

- Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 044/644.2/MA/35/2001 tanggal 2 Februari 2001 atas bangunan yang terletak di Jalan Akik No. 52 B Medan diatas persil tanah Sertifikat Hak Milik No. 789 (vide Bukti P.8).
- Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 025/644.2/MA/27/2001 tanggal 23 Januari 2001 atas bangunan yang terletak di Jalan Akik No. 52 C Medan diatas persil tanah Sertifikat Hak Milik No. 790 (vide Bukti P.9).
- Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 045/644.2/MA/36/2001 tanggal 2 Februari 2001 atas bangunan yang terletak di Jalan Akik No. 52 B Medan diatas persil tanah Sertifikat Hak Milik No. 791 (vide Bukti P.10).

c. Bahwa, selanjutnya oleh Pemohon Kasasi, terhadap Sertifikat-Sertifikat Hak Milik tersebut telah dibalik nama dari Pemilik sebelumnya ke atas nama sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No. 788/Sukaramai II atas nama Rosita Tamin dalam hal ini bertindak selaku orang tua dari anaknya yang pada waktu itu masih di bawah umur bernama Edwin Tanamal, diberi tanda Bukti P.1, dahulu Sertifikat tersebut atas nama Alice Wijaya.
- Sertifikat Hak Milik No. 789/Sukaramai II atas nama Victor Tanamal, diberi tanda Bukti P.2, dahulu Sertifikat tersebut atas nama Elvi Sriwati Halim.
- Sertifikat Hak Milik No. 790/Sukaramai II atas nama Victor Tanamal, diberi tanda Bukti P.3. dahulu Sertifikat tersebut atas nama Sunario.
- Sertifikat Hak Milik No. 791/Sukaramai II atas nama Rosita Tamin, diberi tanda Bukti P.4. dahulu Sertifikat tersebut atas nama Sri Rahayu.

Hal. 32 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



d. Selanjutnya oleh Pemohon Kasasi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 788, 789, 790. dan 791 beserta tanah dan bangunan di atasnya tersebut, diagunkan / fidusia ke Bank Danamon Cabang Medan sebagaimana Bukti-Bukti yang terdapat dalam perkara ini pada tingkat Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

- Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3153/2003 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 791/Sukaramai II atas nama Rosita Tamin yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai peringkat pertama, diberi tanda Bukti P.5.
- Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3174/2004 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 789 dan No. 790 / Sukaramai II, keduanya atas nama Victor Tanamal yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai peringkat pertama, diberi tanda Bukti P.6.
- Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 3130/2005 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 789 dan No. 790 / Sukaramai II, keduanya atas nama Victor Tanamal yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai peringkat kedua, diberi tanda Bukti P.7.

e. Bahwa, selama Pemohon Kasasi telah memiliki, menguasai, menikmati dan menjaminkan tanah / bangunan dan Sertifikat sejak tahun 2002 s/d tahun 2010, satu hari sebelum eksekusi pengosongan, yaitu pada tanggal 11 Maret 2010, tidak ada sanggahan ataupun gangguan atau gugatan dari siapapun.

Bahwa akibat eksekusi tersebut Pemohon Kasasi sangat dirugikan adapun kerugian yang diderita langsung oleh Pemohon Kasasi, adalah sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan, yaitu sesuai dengan Surat Bukti / Tanda Bukti P.15 a s/d p, Bukti P.16 a s/d b, Bukti P.17, Bukti P.18 a s/d b, Bukti P.19, Bukti P.20-26 a s/d b, Bukti P.27 s/d Bukti P.36, Bukti P.37 a s/d e, Bukti P.38 a s/d e.

Bahwa, jumlah kerugian yang diderita Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Maret 2010 adalah Rp, 7.398.658.000 (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pemanding ternyata tidak ada memuat hal-hal yang baru yang dapat mele-mahkan atau membatalkan Putusan aquo, sehingga Memori



Banding dimaksud tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karenanya Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini.

f. Bahwa, Pertimbangan Majelis Hakim Banding yang menyatakan ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan dan membatalkan Putusan aquo.

Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai landasan hukum karena dalam seluruh Amar Putusan Pengadilan Negeri No. 382/Pdt.G/2010/PN-Mdn 01-03-2011 tidak terungkap alasan-alasan yang dimaksud, sehingga **mohon** kepada Majelis Mahkamah Agung untuk membatalkan Pertimbangan Hukum atau alasan-alasan yang dimaksud oleh Judex Facti.

g. Bahwa dengan pertimbangan Majelis Hakim Banding sebagaimana pertimbangannya : oleh karena Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini.

Hal ini telah terjadi kekeliruan, kesalahan dan kelalaian tentang pemulangan oleh Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan dengan demikian mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Agung yang menangani perkara Kasasi ini untuk membatalkan Pertimbangan ataupun alasan yang dibuat oleh Majelis Hakim Banding tersebut yang mengambil alih alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama.

2. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dalam perkara ini, yaitu dalam pertimbangannya :

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pertimbangan Hukum diatas oleh karena alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat / Pemanding dalam Memori Bandingnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui alasan-alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo, karenanya Putusan Pengadilan Negeri Medan tertanggal 25 Mei 2011 No. 401/Pdt.G/20107PN-Mdn yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan :



- a. Bahwa, seharusnya Majelis Hakim Banding memeriksa kembali perkara tersebut dan tidak mengikuti serta merta alasan-alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama, karena fungsi tingkat banding adalah untuk menilai apakah keputusan tingkat pertama tersebut sudah tepat atau benar.
- b. Bahwa, Majelis Hakim Banding harus maklum bahwa setiap Putusannya : " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " sehingga sangat fatal apabila ada kesalahan atau kekeliruan didalam membuat keputusan sebagaimana diuraikan pada Memori Banding No. 1 tersebut di atas, yang mana Majelis Hakim Banding tidak membaca dan tidak meneliti Surat-Surat / Dokumen-Dokumen yang menjadi Facta Hukum dalam perkara ini bahwa ada perkara pidana / laporan pidana di Polisi oleh Pemohon Kasasi I, yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Banding dan tidak mempelajari Bukti-Bukti yang sah tentang pembelian objek sengketa sesuai dengan Pasal dan Undang-Undang yang berlaku.

Oleh sebab itu, Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk membatalkan Pertimbangan Majelis Hakim Banding.

DEMIKIAN PULA TERHADAP PERTIBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PN MEDAN DIAMBIL ALIH OLEH MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING SEBAGAIMANA TERTERA SELURUHNYA PADA BAGIAN AMAR PUTUSAN NOMOR 401/PDT.G/2010/PN-MDN PADA HALAMAN 65 S/D 67 SECARA BERTURUT-TURUT OLEH PEMOHON KASASI AKAN DIBANTAH DALAM MEMORI KASASI INI YANG PADA INTINYA TELAH TERJADI (i.c. vide Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 Jo. UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung) ayat 1 item c " Salah Menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagai berikut :

3. Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang diuraikan tersebut, selanjutnya dipertimbangkan persoalan pokok dalam perkara ini yaitu apakah Penggugat merupakan Pembeli yang beriktikah baik dalam melakukan jual beli objek sengketa dalam perkara ini ? (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 65 dan 68).



Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa pada awalnya adalah tanah adat berupa Surat Keterangan Tanah Grant Sultan No. 151 Tahun 1922 yang tidak pernah dimiliki dan dipegang oleh Termohon Kasasi I sejak dahulu sampai sekarang dan Grant Sultan No. 151 Tahun 1922 tersebut dimiliki atau dipegang atau dikuasai oleh Termohon Kasasi III yang dibelinya berdasarkan Kuasa Ny. Ho Liam Sim aias Tan Liam Sim dan selanjutnya Grant Sultan No. 151 Tahun 1922 dijual kepada Termohon Kasasi II dan berdasarkan Putusan Inkracht Van Gewijsde, yakni Putusan No. 329/Pdt.G/1987/PN-Mdn Jo. No. 30/PDT/ 1998/PT-Mdn Jo. No. 147 K/PDT/1990 dilanjutkan Berita Acara Eksekusi No. 154/Eks/1998/Pdt.G/1987/PN-Mdn tanggal 16 Agustus 2000 diterbitkan berikut ini :

1. SHM No.788/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Alice Wijaya.
2. SHM No.789/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Elvi Sriwati Halim.
3. SHM No.790/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Sunario.
4. SHM No.791/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Rosita Tamin.

Dan di atas tanah / bangunan rumah yang terdapat di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 791, 789, 790/Sukaramai II telah memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan yakni :

- Bangunan rumah di atas tanah SHM No. 791 yang terletak di Jl. Akik No. 52 A Medan, sesuai dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 045/644.2/MA/36/2001 tanggal 02 Februari 2001 (Bukti P.10).
- Bangunan rumah di atas tanah SHM No. 789 yang terletak di Jl. Akik No. 52 B Medan, sesuai dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 044/644.2/MA/35/2001 tanggal 02 Februari 2001 (Bukti P.8).
- Bangunan rumah di atas tanah SHM No. 790 yang terletak di Jl. Akik No. 52 C Medan, sesuai dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) No. 025/644.2/MA/27/2001 tanggal 23 Januari 2001 (Bukti P.9).

Kemudian, sebelum melakukan jual beli, terlebih dahulu dilakukan cek bersih pada Kantor Pertanahan Kota Medan oleh Notaris/PPAT.



Demikianlah proses pengalihan hak dengan jual beli tersebut diatas terlaksana tidak cacat Hukum Administrasi atau tidak cacat yuridis.

Hal ini membuktikan bahwa Pemohon Kasasi / Penggugat adalah sebagai Pembeli yang bertitikat baik karena sebelum dibeli telah lebih dahulu Sertifikat-Sertifikat Hak Milik tersebut di atas di cek bersih pada Kantor Pertanahan Kota Medan, ternyata tidak ada catatan di Kantor Pertanahan Kota Medan yang menyatakan bahwa persil-persil tanah tersebut dalam perkara atau sengketa, sehingga Pertimbangan Judex Facti adalah tidak benar. Oleh karena itu, semoga Yang Terhormat Majelis Mahkamah Agung membatalkan Putusan Judex Facti tersebut.

Setelah penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/ Sukaramai II seluruhnya atas nama Sri Rahayu, maka Sri Rahayu mengalihkan tanah-tanah Sertifikat Hak Milik tersebut masing-masing :

1. SHM No. 788/Sukaramai II, tanggal 29 April 2000 dari Sri Rahayu kepada Alice Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli No. 256/2000 Tanggal 2 - 10 -2000 yang dibuat oleh Drs. Sugisno, SH, selaku PPAT di Medan.
2. SHM No. 789/Sukaramai II, tanggal 03 Mei 2000 dari Sri Rahayu kepada Elmi Sriwati Halim berdasarkan Akta Jual Beli No. 235/2000 Tanggal 14 -09 - 2000 yang dibuat oleh Drs. Sugisno, SH, selaku PPAT di Medan.
3. SHM No. 790/Sukaramai II, tanggal 03 Mei 2000 dari Sri Rahayu kepada Sunario berdasarkan Akta Jual Beli No. 237/2000 Tanggal 18 - 09 - 2000 yang dibuat oleh Drs. Sugisno. SH. selaku PPAT di Medan.
4. SHM No. 791/Sukaramai II, tanggal 03 Mei 2000 dari Sri Rahayu kepada Rosita Tamin berdasar<a" Akta Jual Beli No. 84/Sukaramai II/2003 Tanggal 08 - 07 - 2003 yang dibuat oleh Hajjah Jasmi Rivai, SH, selaku PPAT di Medan.
4. Dalam pertimbangan hukum lainnya, dinyatakan : Penggugat membeli tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Akik No. 52 A, B, C dan D / Kel. Sukaramai II, Kec. Medan Area, Kota Medan tersebut dilakukan dalam rentang waktu tahun 2002 s/d tahun 2007, sedang-kan pada waktu itu masih berlangsung proses perkara No. 386/Pdt. G/2000/PN/Mdn yang diputus oleh Pengadilan Negeri

Hal. 37 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



Medan pada tanggal 29 Januari 2001 Jo. Perkara No. 186/Pdt.G/2001/PT-Mdn yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 2 Juli 2001 Jo. Perkara No. 1912 K/Pdt/2002 yang diputus oleh Mahka-mah Agung RI tanggal 20 November 2007 (Putusan No. 401/Pdt.G/ 2010/PN-Mdn pada halaman 65-66 dan 68).

Bahwa, seharusnya Majelis Hakim tidak menggunakan tanggal sebagai dalilnya, tapi menggunakan fakta hukum dan dasar hukum sebagaimana telah dilampirkan dalam bentuk surat bukti dan kesaksian dalam persidangan di PN Medan bahwasanya Termohon Kasasi I tidak pernah memiliki surat tanah yang dikeluarkan oleh Negara. Kalau tanah tersebut milik Termohon Kasasi I sudah sepantasnya sebagai Warga Negara Indonesia yang baik dan tahu hukum akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan terhadap diterbitkannya SHM berikut ini :

1. SHM No.788/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Alice Wijaya.
2. SHM No.789/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Elvi Sriwati Halim.
3. SHM No.790/Sukaramai II dari Sri Rahayu menjadi Sunario.
4. SHM No.791/Sukaramai M dari Sri Rahayu menjadi Rosita Tamin.

Bahwa, selanjutnya bagaimana Majelis Hakim Tingkat Pertama Jo. Majelis Hakim Banding dapat mengabulkan permohonan yang diajukan Termohon Kasasi I dalam perkara No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Jo. No. 186/PDT/2001/PT-Mdn Jo. 1912 K/PDT/2002 Jo. No. 493 PK/PDT/2010 dan Berita Acara Eksekusi No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn tanggal 11 Maret 2010 adalah Nebis in Idem karena objek sengketa fisik adalah Jalan Akik sebagaimana disebutkan dalam perkara ini sudah dua kali diajukan di Pengadilan yang sama, yaitu PN-Mdn oleh Para Pihak yang sama atau terkait dalam perkara yang satu dengan yang lainnya.

Bahwa, oleh karena itu, Pemohon Kasasi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Agung yang mengangani Kasasi ini untuk menyatakan batal atau ditolak pertimbangan hukum para Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Medan tersebut.

Bahwa, Termohon Kasasi I adalah Warga Negara yang tidak baik, yang tidak taat hukum karena untuk suatu Putusan Inkracht Van

Hal. 38 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



Gewijsde hanya dapat diajukan PK pada perkara No. 329/Pdt.G/1987/PN-Mdn Jo. No. 30/PDT/1989/PT-Mdn Jo. No. 147 K/PDT/1990 dilanjutkan Berita Acara Eksekusi No. 154/Eks/1998/Pdt.G/1997/PN-Mdn tanggal 16 Agustus 2000 tersebut, tetapi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I adalah gugatan baru seharusnya hal ini Nebis in Idem dan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Jo. Majelis Hakim Banding PT Medan malah dimenangkan. Jadi, bertentangan dengan keadilan dan kebenaran.

Bahwa, oleh karena itu Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi tersebut dan mengadili sendiri dengan mengabulkan seluruh permohonan Pemohon Kasasi.

5. Dalam Pertimbangan Hukum lainnya, dinyatakan : Seharusnya Penggugat selaku Pihak Pembeli berhati-hati dan teliti agar tanah maupun bangunan yang dibelinya itu tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari, demikian pula Pihak Penjual harus jujur menyampaikan kepada Pihak Pembeli mengenai keadaan persoalan maupun beban-beban yang melekat atas tanah beserta bangunan yang dijualnya tersebut (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 66 dari 68).

Bahwa, pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama PN Medan yang diambil alih oleh Majelis Hakim PT Medan dimaksud adalah keliru dan dengan sengaja bermaksud mengaburkan permasalahan hukum.

6. Dalam pertimbangan hukum lainnya, dinyatakan : Penggugat dalam Posita Gugatannya menyatakan sebelumnya sudah ada perkara yang tidak diketahui Penggugat, karena Penggugat tidak pernah ikut dalam perkara tersebut (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 66 dari 68).

Bahwa, Posita yang dikutip tersebut dengan maksud yang tidak jelas dan sangat bertentangan dengan Pertimbangan Hukum yang lain. Bila maksudnya untuk menyatakan bahwa Pemohon Kasasi Pembeli yang tidak baik, maka hal ini sangat disesalkan dan untuk itu dimohonkan kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk dibatalkan karena Pemohon Kasasi benar-benar sebagai Pembeli yang bertiktat baik.



7. Dalam Pertimbangan Hukum lainnya, dinyatakan : seandainya memang benar Penggugat tidak mengetahui masih dalam keadaan sengketa, namun Penggugat selaku Pihak Pembeli tanah beserta bangunan sepatutnya tetap berhati-hati dan teliti (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 66 dari 68).

Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Medan yang telah diambil oleh Majelis Hakim Banding PT Medan menggunakan perkataan seandainya, hal ini sangat keliru karena tidak ada kepastian dan oleh karena itu pertimbangan ini gugur demi hukum, sehingga cukup alasan Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah Pertimbangan Hukum dimaksud.

Bahwa, jika Majelis Hakim PN Medan dan Majelis Hakim PT Medan bersikap adil dan jujur, maka pada saat IMB diterbitkan bila terjadi sengketa, maka Kepala Kelurahan atau Kepala Lingkungan tidak akan memberikan rekomendasi dikarenakan dianggap tahu siapa pemiliknya sebagaimana kata seandainya yang dikutip dari Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang dimaksud, sehingga gugurlah makna dan arti untuk melakukan pengecekan kepada fungsi / pihak / orang lain yang tidak kompeten lagi dikarenakan Badan Pertanahan yang paling berkompeten memberikan Keterangan ada sengketa atau tidak ada sengketa terhadap Surat Hak Milik yang akan dibeli.

8. Bahwa, Penggugat dalam Posita gugatannya juga menyatakan sebelum dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli, PPAT telah melakukan pemeriksaan terhadap masing-masing Sertifikat Hak Milik (dilakukan Cek Bersih) pada Kantor Pertanahan Kota Medan (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 66 dari 68).

- a. Bahwa, Pemohon Kasasi adalah Pembeli yang bertittik baik, sehingga sah dan benar transaksi yang dilakukan, tidak ada alasan bagi Termohon Kasasi I untuk melakukan eksekusi sebagaimana yang sudah dilakukan oleh PN Medan.
- b. Bahwa, sudah sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim Agung untuk menggunakan Pertimbangan ini menjadikan Permohonan Kasasi dikabulkan dengan Amarnya membatalkan Putusan sebelum-nya dan mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi / Penggugat.



9. Dalam pertimbangan hukum lainnya, dinyatakan : setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata tidak ada bukti yang secara tegas menyatakan bahwa objek jual beli tersebut tidak sedang dalam sengketa di Pengadilan (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 66, 67 dari 68).

- a. Bahwa, Pemohon Kasasi adalah Pembeli yang bertittakat baik, sehingga jual beli sah dan benar transaksi yang dilakukan. Jadi, tidak ada alasan bagi Termohon Kasasi I untuk melakukan eksekusi sebagaimana yang telah dilakukan oleh PN Medan yang berakibat Pemohon Kasasi mengalami kerugian sejumlah Rp. 7.398.658.000 (tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah).
- b. Bahwa, sudah sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim Agung untuk menggunakan Pertimbangan ini menjadikan Permohonan Kasasi dikabulkan dengan Amarnya membatalkan Putusan sebelumnya dan mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi / Penggugat.

10. Dalam Pertimbangan Hukum lainnya, dinyatakan oleh Karena ternyata Penggugat dalam melakukan Pembelian tanah beserta bangunan tersebut masih dalam keadaan sengketa di Pengadilan, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat merupakan Pembeli yang bertittakat tidak baik (Putusan No. 401/Pdt.G/2010/PN-Mdn pada halaman 67 dari 68).

Bahwa, Majelis Hakim Banding telah salah menggunakan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PN Medan, karena terungkap lagi pada Pertimbangan ini bahwa bangunan yang dibeli oleh Pemohon Kasasi pada saat dibeli ada IMB yang telah diuraikan diatas dan masih dalam tahap pembangunan, sehingga bangunan yang menjadi milik Termohon Kasasi I tidak ada sama sekali dan selanjutnya tanah tersebut juga memiliki sertifikat atas nama pemiliknya yang secara nyata bukanlah milik Termohon Kasasi I, sehingga dengan demikian dimohonkan kepada Majelis Hakim Agung untuk menyatakan bahwa Pertimbangan Majelis Hakim PN Medan yang telah diambil alih Mejelis Hakim Banding adalah keliru, salah dan bertentangan dengan Hukum Pertanahan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, jelas bahwa Pemohon Kasasi telah pat menunjukkan kekeliruan pertimbangan



hukum Pengadilan Negeri Medan Jo. Pengadilan Tinggi Medan, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang mengambil pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan tersebut adalah pertimbangan yang salah menerapkan Hukum.

Oleh sebab itu Pemohon Kasasi mohon semoga Majelis Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut.

**I. TENTANG PUTUSAN JUDEX FACTI YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ATAU SALAH MENERAPKAN HUKUM.**

1. Bahwa. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 5 alinea 2 antara lain menyatakan :

*"Pengadilan tingkat banding mengambil alih alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding."*

Oleh karena Pengadilan Tinggi Medan mengambil alih alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangannya sendiri, maka Pemohon Kasasi mengajukan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut.

2. Bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum, Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hal 66 baris ke-5 antara lain berbunyi :

*" ternyata Penggugat membeli tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Akik No. 52 A, B, C, D Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan tersebut dilakukan dalam rentang waktu tahun 2002 s.d tahun 2007, sedangkan pada waktu itu masih berlangsung proses perkara A/o. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn, yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 29 Januari 2001 Jo. Perkara A/o. 186/Pdt. G/20017PT-Mdn. yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 2 Juli 2001 Jo. Perkara A/o. 1912K/Pdt/2002, yang diputus oleh Mahkamah Agung RI pada tanggal 20 Nopember 2007. "*

Pertimbangan Hukum tersebut di atas adalah sangat keliru, karena di dalam proses perkara No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Jo. Perkara No. 186/Pdt.G/2001/PT-Mdn Jo. Perkara No. 1912K/Pdt/2002 tidak pernah diumumkan ke khalayak ramai (publik), sehingga Pemohon Kasasi tidak mengetahui adanya proses perkara tersebut.

Hal. 42 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



Kalau diketahui dalam proses perkara, tidak mungkin Pemohon Kasasi mau membeli tanah terperkara. Bahkan tanah terperkara tidak dalam keadaan sita jaminan (Conservatoir Beslag), sehingga Pemohon Kasasi membeli tanah terperkara benar-benar dengan i'tikat baik.

3. Bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum, Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hal 66 alinea ke-2 antara lain berbunyi :

*" Bahwa, dalam melakukan jual beli objek sengketa yang berupa tanah beseiia bangunan, seharusnya Penggugat selaku Pihak Pembeli berhati-hati dan teliti agar tanah maupun bangunan yang dibeli tidak menimbulkan persoalan di kemudian hari. "*

Pertimbangan Hukum tersebut di atas sangat keliru dan melanggar ketentuan perundang-undangan Pasal 97 Ayat (1 dan 3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun kekeliruan pertimbangan Hukum tersebut adalah bahwa, Pemohon Kasasi tidak mengetahui objek yang diperjual-belikan dalam sengketa.

Kemudian, berdasarkan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 :

(1). Sebelum melaksanakan pembuatan Akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian Sertifikat Hak atas tanah atau rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Berarti pertimbangan hukum tersebut di atas adalah melanggar Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. karena Pemohon Kasasi sebelum melakukan jual beli, terlebih dahulu dilakukan Cek Bersih pada Kantor Pertanahan Kota Medan untuk memenuhi Ketentuan Pasal 97 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 3 Tahun 1997, ternyata masing-masing tanah Sertifikat Hak Milik tersebut, menurut Kantor Pertanahan Kota Medan : *" telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Medan "*, sehingga Pemohon Kasasi melakukan

Hal. 43 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



transaksi jual beli tersebut benar-benar sangat hati-hati dan teliti sebagaimana yang diwajibkan oleh ketentuan Hukum/Perundang-Undangan.

4. Bahwa, berdasarkan Pertimbangan Hukum, Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hal 66 alinea ke-4 antara lain berbunyi

*" Penggugat selaku pihak pembeli tanah beserta bangunan, seharusnya atau sepatutnya tetap berhati-hati dan teliti, serta melakukan tindakan-tindakan lain untuk memperoleh informasi yang jelas terhadap tanah beserta bangunan yang akan dibeli itu. "*

Pertimbangan Hukum ini tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mewajibkan sebelum melakukan jual beli, terlebih dahulu diadakan Cek Bersih, berarti Majelis Hakim memutuskan per-kara aquo tidak mengikuti Peraturan Perundang-Undangan, melainkan membuat peraturan sendiri dengan pertimbangan Hukum yang meng-utamakan pendapat, bukan Peraturan Perundang-Undangan khusus-nya mengenai Pertanahan.

5. Bahwa, melanjutkan Pertimbangan Hukum, Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hal 66 alinea ke-4 antara lain berbunyi :

*" misalnya melakukan klarifikasi dan konfirmasi kepada pihak Kepala Kelurahan atau Kepala Lingkungan setempat atau pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah itu. "*

Pertimbangan Hukum ini, lagi-lagi sangat bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan. Karena objek sengketa merupakan tanah Sertifikat Hak Milik, bukan Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan atau Kepala Lingkungan yang perlu diklarifikasi, maupun konfirmasi dari Kepala Kelurahan atau Kepala Lingkungan, karena Undang-Undang tidak mengatur hal demikian, apalagi minta klarifikasi dan konfirmasi dari pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah itu, ini hanya pendapat dari Majelis Hakim yang dimasukkan sebagai pertimbangan Hukum Putusan Aquo. Bahkan selama Pemohon Kasasi me-nempati tanah dan rumah-rumah tersebut, tidak pernah Kepala Kelurahan dan Kepala Lingkungan memberitahukan kepada Pemohon Kasasi bahwa tanah dan rumah-rumah tersebut dalam sengketa.

6. Bahwa, berdasarkan Pertimbangan Hukum, Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hal 66 alinea ke-6 berlanjut ke hal 67 antara lain berbunyi :

Hal. 44 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



*" Bahwa, setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata tidak ada bukti yang secara tegas menyatakan bahwa objek jual beli (objek sengketa dalam perkara ini) tersebut tidak sedang dalam sengketa di Pengadilan. "*

Pertimbangan Hukum ini sangat keliru, karena Majelis Hakim mengetahui Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa Pemohon Kasasi tidak mengetahui tanah Sertifikat Hak Milik (objek sengketa dalam perkara ini) sedang dalam sengketa di Pengadilan. Hal ini dengan adanya Cek Bersih, dan tidak ada Pengumuman bahwa tanah tersebut dalam sengketa. Jadi jelas bahwa Pemohon Kasasi adalah benar-benar sebagai Pembeli yang beritikad baik.

7. Bahwa, Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan benar sebagai Pembeli yang beritikad baik, karena proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 788. 789. 790, 791/Sukaramai II untuk pertama kali tidak cacat Hukum Administrasi, karena diterbitkan :

1. Berdasarkan Pasal 13 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan oleh pemegang hak milik pertama.
2. Berdasarkan Pasal 30 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni atas dasar alat bukti dan berita acara penge-sahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah : yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dilakukan pembukuan dalam buku tanah.
3. Berdasarkan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni setelah data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30, maka sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.
4. Namun, sebagai pelaksana PP No. 24 Tahun 1997, khususnya mengenai data fisik dan data yuridis, maka pelaksana dari pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan berdasarkan Pasal 57 Jo. Pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 3 Tahun 1997 yakni pengumpulan data fisik dan pengumpulan/penelitian data yuridis.
5. Setelah data fisik dan data yuridis telah dilaksanakan, maka berdasarkan Pasal 63 Jo. Pasal 69 Jo. Pasal 91 Jo. Pasal 92

Hal. 45 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, data fisik dan data yuridis tersebut diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201 B selama 30 hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi.

Setelah tidak ada keberatan dari pihak-pihak lain, maka menurut Pasal 69 telah memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya dan menurut Pasal 91 diterbitkan sertifikatnya, sedangkan menurut Pasal 92 penanda tangan sertifikat tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

6. Rangkaian PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 adalah PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Oleh sebab itu penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II dilaksanakan berdasarkan Pasal 86 Jo. Pasal 89 Jo. Pasal 92 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, yakni Pemohon terlebih dahulu mengajukan permohonan hak milik secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah, yang memuat identitas Pemohon dan keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik (Pasal 86).

Setelah data yuridis dan data fisik tersebut diterima Kepala Kantor Pertanahan, maka berdasarkan Pasal 89, Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik tersebut, ternyata data-data tersebut sudah lengkap, maka selanjutnya berdasarkan Pasal 92, Kepala Kantor Pertanahan memberikan dan mendaftarkan menjadi hak milik serta mencatatnya dalam Buku Tanah, Sertifikat dan Daftar Umum lainnya, barulah menerbitkan :

1. SHM No. 788/Sukaramai II, tanggal 29 April 2000 a.n. Sri Rahayu.
2. SHM No. 789/Sukaramai II, tanggal 03 Mei 2000 a.n. Sri Rahayu.
3. SHM No. 790/Sukaramai II, tanggal 03 Mei 2000 a.n. Sri Rahayu.
4. SHM No. 791/Sukaramai II, tanggal 03 Mei 2000 a.n. Sri Rahayu.

Dengan demikian penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 788. 789. 790. 791/Sukaramai II untuk pertama kali tidak cacat Hukum



Administrasi, sehingga Jual Beli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II adalah sah dan Pemohon Kasasi sebagai Pembeli yang beriktikah baik karena objek jual belinya telah memiliki Tanda Bukti yang sah.

8. Bahwa, berdasarkan Pertimbangan Hukum, Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hal 66 baris ke-7 antara lain berbunyi :

*" pihak penjual tidak menyampaikan secara jujur mengenai keadaan tanah beserta bangunan yang menjadi objek jual beli, maka dapat disimpulkan bahwa. Penggugat merupakan pembeli yang beriktikah tidak baik. "*

- Pertimbangan Hukum ini adalah sangat keliru karena kalau Si Penjual yang tidak jujur, bukan berarti Si Pembeli juga tidak jujur.
- Jadi, Judex Facti telah salah dalam pertimbangan hukumnya, karena Si Pembeli (i.e. Pemohon Kasasi / Penggugat) benar-benar telah teliti sebelum membeli persil-persil tanah dan ruko-ruko yang berdiri di atasnya, dan membelinya dengan jujur, sehingga Pemohon Kasasi / Penggugat benar-benar adalah sebagai Pembeli yang beriktikah baik.

Sehingga Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya secara tidak langsung menyatakan bahwa Penggugat / Pemohon Kasasi merupakan Pembeli yang beriktikah baik.

Maka berdasarkan Jurisprudensi-Jurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung, yakni :

a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26-12-1958 No. 251 K/Sip/1958 menyatakan antara lain :

*" Pembeli yang telah bertindak dengan iktikah baik, harus dilindungi dan Jual Beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. "*

b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 15-4-1976 No. 1237 K/Sip/1973 menyatakan antara lain :

*" Jual Beli yang dilakukan menurut syarat-syarat Undang-Undang, maka dianggap Jual Beli itu telah dilakukan dengan iktikah baik, dan Pembeli dengan iktikah baik harus mendapat Perlindungan Hukum. "*

c. Putusan Mahkamah Agung tanggal 23-9-1975 No. 52 K/ Sip/ 1975 menyatakan antara lain :

*" Jual Beli tanah tersebut tidak dapat dibatalkan untuk melindungi Pembeli yang jujur. "*

Hal. 47 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



Berdasarkan Jurisprudensi-Jurisprudensi tersebut di atas, jelas Putusan Judex Facti dalam perkara aquo telah salah menerapkan hukum atau telah bertentangan dengan hukum, sehingga cukup alasan Putusan Judex Facti tersebut dibatalkan.

9. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak pernah ikut serta didalam perkara-perkara di Peradilan Umum yakni :

- I. Putusan Perkara Pengadilan Negeri Medan No. 238/Pdt.G/1987/PN-Mdn Tanggal 30 - 08 - 1988 antara Tjoe (Cu) Heng Lai (Penggugat), Lawan Ny. Ho Liam Sim Alias Tan Lian Sim (Tergugat I), Sundari Siregar, SH (Tergugat II), Pandapotan Pane (Tergugat III), Ny. Reny Helena Hutagalung, SH (Tergugat IV) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 525/Pdt/1988/PT-Mdn tanggal 14 - 02 - 1989 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 720/Pdt/1990 tanggal 20 - 07 - 1995 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 59 PK/Pdt/1987 tanggal 13 - 03 - 1998.
- II. Putusan perkara Pengadilan Negeri Medan No. 329/Pdt.G/1987/PN-Mdn Tanggal 19-10-1988 antara Pandapotan Pane (Penggugat), Lawan Tjoe (Cu) Heng Lai (Tergugat). Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 30/Pdt/1989/PT-Mdn tanggal 26 - 09 - 1989 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 147 K/Pdt/1990 tanggal 22 - 09 - 1993.
- III. Putusan Perkara Pengadilan Negeri Medan No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn Tanggal 05 - 02 - 2001 antara Ahli Waris Tjoe (Cu) Heng Lai (Penggugat), Lawan Ny. Sri Rahayu (Tergugat I), Pandapotan Pane (Tergugat II), Darwin Zainuddin, SH (Tergugat III) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 186/Pdt/2001/PT-Mdn tanggal 02 - 07 - 2001 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1912 K/ Pdt/2002 tanggal 20- 09 -2007.

Ketiga perkara tersebut diatas tidak pernah diberitakan atau diumumkan dalam surat-surat kabar dan ternyata tidak ada diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag), sehingga tidak ada halangan untuk melakukan Jual Beli.

Lagi pula di dalam putusan-putusan tersebut di atas tidak ada penghukuman untuk menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Prop. Sumatera Utara kepada Termohon Kasasi I dan tidak ada pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II,



sedangkan objek sengketa telah memiliki Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II. Maka berdasarkan Pasal 20 UU No. 5 Tahun 1990 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tanah yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah untuk menjamin kepastian Hukum bagi si pemilik.

10. Bahwa, oleh karena tidak ada penghukuman untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Prop. Sumatera Utara kepada Termohon Kasasi I dan tidak ada Amar yang menyatakan pembatalan atas Sertifikat Hak Milik No. 788, 789, 790, 791/Sukaramai II ataupun dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga secara Hukum objek sengketa tidak dapat dieksekusi (Non Executable), karena didalam Hasil Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI dengan Jajaran Pengadilan Tingkat Banding dari 4 (empat) Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia Tahun 2009 dalam Rumusan Hasil Diskusi Komisi IB Bidang Perdata dan Perdata Khusus Point 18 (delapan belas) mengenai Putusan yang (Non Executable) menyatakan antara lain dalam huruf :

- a. Objek yang dieksekusi tidak jelas batas-batas dan ukurannya.
- c. Amar putusan yang menyangkut identitas objek sengketa tidak sama dengan kenyataan di lapangan.

Adapun alasan Pemohon Kasasi menyatakan bahwa Putusan Judex Facti (Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan) tersebut Non Executable adalah sebagai berikut :

- a. Objek yang dieksekusi tidak jelas batas-batasnya, yaitu sebelah :
  - Utara Tanah SHM No. 788, No. 789, No. 790, No. 791 berbatas dengan Jl. Akik, lebarnya 17,20 m, sedangkan dalam Berita Acara Eksekusi No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn, berbatas dengan Jl. Akik lebarnya 26 m.
  - Selatan Tanah SHM No. 788, No. 789, No. 790, No. 791 berbatas dengan Pabrik Kue Kering Wang Lai, lebarnya 17,30 m, sedangkan dalam Berita Acara Eksekusi No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn, berbatas dengan Panglong Papan lebarnya 26 m.
  - Timur Tanah SHM No. 788, No. 789, No. 790, No. 791 berbatas dengan bangunan Rumah No. 197 A/54 A, panjangnya 23,01 m, sedangkan dalam Berita Acara Eksekusi

Hal. 49 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



No. 03/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn, berbatas dengan Rumah No. 197 yang ditempati Atong panjangnya 17,50 m.

- Barat Tanah SHM No. 7S8. No. 789. No. 790. No. 791 berbatas dengan Bangunan Ruko No. 195 A/4 E, No. 195 B/4 D, No. 195 CMC, No. 195 D/ 4 B. No. 195 E/4 A, panjangnya 23,05 m, sedangkan dalam Berita Acara Eksekusi No. 3/Eks/2010/386/Pdt.G/2000/PN-Mdn, berbatas dengan Bengkel Honda milik Ayu panjangnya 17,50 m. (Catatan : Bengkel Honda Ayu Panjangnya hanya 7,02 m saja, tidak sampai 17,50 m)

- b. Objek yang dieksekusi tidak jelas ukurannya, yakni : Keempat bidang tanah yang Pemohon Kasasi miliki : Tanah Hak Milik No. 788 seluas 92 m<sup>2</sup>, Hak Milik No. 789 seluas 92 m<sup>2</sup>, Hak Milik No. 790 seluas 92 m<sup>2</sup> dan Hak Milik No. 791 seluas 121 m<sup>2</sup>, maka jumlah seluruhnya : 397 m<sup>2</sup>. Sedangkan ukuran dalam Penetapan Eksekusi pengosongan seluas kurang lebih 455 m<sup>2</sup>.

Jadi terbukti bahwa batas-batas dan ukuran objek yang dieksekusi tidak jelas ukurannya.

- c. Keempat bidang tanah yang Pemohon Kasasi miliki masing-masing : Tanah Hak Milik No. 788 seluas 92 m<sup>2</sup>, No. 789 seluas 92 m<sup>2</sup> No. 790 seluas 92 m<sup>2</sup> dan No. 791 seluas 121 m<sup>2</sup>, maka jumlah seluruhnya : 397 m<sup>2</sup>. diukur dan ditetapkan oleh Team Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Medan. Sedangkan ukuran Tanah yang dieksekusi tidak diukur oleh Team Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Medan.

- d. Bangunan rumah yang menjadi objek eksekusi pengosongan berdasarkan gugatan Pemohon Eksekusi dalam perkara Reg. No. 386/Pdt.G/2000/PN-Mdn yakni adalah :

- a. 3 (tiga) pintu rumah petak yang bergandengan (satu wuwungan), satu bangunan disekat-sekat menjadi 3 (tiga) pintu rumah.
- b. Terbuat dari dinding papan lantai semen,
- c. Atap seng dilengkapi dengan aliran listrik setempat dikenal dengan Jalan Akik No. 196 Medan (hanya satu nomor).

Bahwa, ternyata yang dieksekusi adalah 4 (empat) unit bangunan rumah toko bertingkat permanent yakni :

- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 A.
- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 B.
- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 C.



- Yang terletak di Jl. Akik No. 52 D.

Jadi jelas bahwa objek eksekusi dalam gugatan Termohon Eksekusi I tidak sama dengan objek di lapangan, sehingga Eksekusi tersebut benar-benar bertentangan dengan Hasil Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI dengan Jajaran Pengadilan Tingkat Banding dari 4 (empat) Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia Tahun 2009.

e. Bukti Hak Atas Tanah Pemohon Kasasi adalah Tanah Hak Milik No. 788, No. 789, No. 790 dan No. 791 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, Sedangkan Bukti Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Pemohon Eksekusi tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

Dengan demikian jelas bahwa secara hukum tanah Sertifikat-Sertifikat Hak Milik No. 788, No. 789, No. 790 dan No. 791 beserta bangunan yang ada di atasnya tidak dapat dieksekusi (Non Executable).

## **II. PUTUSAN JUDEX FACTIE YANG BERTENTANGAN DENGAN AZAS KEADILAN DAN KEPATUTAN.**

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa, bangunan rumah yang menjadi objek eksekusi adalah :

- a. Rumah dinding papan / kayu.
- b. Lantai semen.
- c. Atap seng

Yakni yang terdiri dari 3 (tiga) petak 1 (satu) wuwungan (bergandeng menjadi satu) yang dikenal dengan Jl. Akik No. 196 Medan (hanya satu nomor).

Sedangkan yang dieksekusi adalah 4 (empat) unit bangunan ruko permanent yang bertingkat yang terletak di Jl. Akik No. 52 A, B, C dan D dan sudah memiliki Sertifikat Hak Milik.

Jadi, benar-benar pelaksanaan eksekusi tersebut adalah tidak adil karena Termohon Kasasi I (Pemohon Eksekusi), yang bangunan rumahnya terdiri dari dinding papan, lantai semen, atap seng dan hanya 3 (tiga) petak dalam satu wuwungan, tetapi ternyata gara-gara eksekusi, Dia (Termohon Kasasi I / Pemohon Kasasi ) mendapat 4 (empat) unit ruko bertingkat permanent.

Hal ini benar-benar tidak adil dan tidak pantas ataupun tidak patut karena objek perkara yang semula adalah tiga petak rumah yang terdiri dari dinding papan, lantai semen dan atap seng, ditukar atau di



gantikan dengan 4 (empat) unit ruko bertingkat permanent, yang nilai ekonomisnya adalah sangat jauh berbeda.

Oleh karena Putusan Judex Facti dalam perkara aquo adalah terbukti bertentangan dengan azas kepatutan dan keadilan, cukup alasan untuk dibatalkan.

**III. PUTUSAN JUDEX FACTI ADALAH ONVOLDOENDE GEMOTI-  
VERD.**

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti Putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan) di dalam perkara aquo tidak mempertimbangkan fakta-fakta Hukum/Undang-Undang sebagaimana yang Pemohon Kasasi uraikan diatas, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Tanggal 24 - 10 - 1985 No. 1860 K/Pdt/1984, yaitu :

*" Putusan yang dijatuhkan dianggap tidak cukup pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd) karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan. "*

Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 22 - 7 - 1970 No. 638 K/Sip/1969, yaitu :

*" Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Pengadilan Tinggi dinyatakan tidak cukup pertimbangan, oleh karena itu harus dibatalkan".*

Dengan demikian jelas bahwa, Putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi Medan Jo. Pengadilan Negeri Medan) di dalam perkara aquo telah salah menerapkan Hukum atau dengan kata lain Judex Facti dalam memutus perkara aquo telah melanggar Ketentuan Hukum dan Perundang-Undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Azas-Azas Kepatutan dan Keadilan.

**KESIMPULAN :**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Putusan Judex Facti dalam perkara aquo telah melanggar hukum atau dengan kata lain telah salah menerapkan hukum dan telah melanggar Azas-Azas Kepatutan dan Keadilan, yakni :

1. Bertentangan dengan Jurisprudensi-Jurisprudensi :
  - a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26-12-1958 No. 251 K/Sip/1958.
  - b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 15-4-1976 No. 1237 K/Sip/1973.



c. Putusan Mahkamah Agung tanggal 23-9-1975 No. 52 K/Sip/1975.

Yang menyatakan bahwa Pembeli yang bertittkat baik dan jujur harus dilindungi oleh Undang-Undang.

2. Putusan Judex Facti telah melanggar Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, yakni tentang cek bersih karena sebelum Pemohon Kasasi melakukan jual beli atas persil tanah Sertifikat-sertifikat Hak Milik tersebut diatas telah dilakukan cek bersih terlebih dahulu, setelah tidak ada halangan dilakukanlah pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Putusan Judex Facti telah bertentangan dengan Hasil Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI dengan Jajaran Pengadilan Tingkat Banding dari 4 (empat) Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia Tahun 2009 dalam Rumusan Hasil Diskusi Komisi IB Bidang Perdata dan Perdata Khusus Point 18 (delapan belas) mengenal Putu-san yang Non Excecutable menyatakan antara lain dalam huruf :

a. Objek yang dieksekusi tidak jeias batas-batas dan ukurannya.

c. Amar putusan yang menyangkut identitas objek sengketa tidak sama dengan kenyataan di lapangan.

Tentang sub a telah diuraikan pada halaman 15-16 diatas, yang mana batas-batas dan ukuran-ukurannya tidak jelas.

Tentang sub c telah diuraikan pada halaman 16 tersebut di atas yang mana objek gugatan yang seharusnya dieksekusi sesuai dengan permohonan dari Termohon Kasasi I (Pemohon Eksekusi) adalah bangunan rumah yang terbuat dari dinding papan, lantai semen, atap seng. Rumah tersebut adalah 3 (tiga) petak yang bergandengan (satu wuwungan) yang dikenal setempat dengan Jalan Akik No. 196 (hanya satu nomor).

Tetapi ternyata yang dieksekusi adalah 4 (empat) unit bangunan ruko bertingkat permanent (empat nomor rumah), yakni yang terletak di Jalan Akik dengan No. 52 A, B, C, dan D.

Jadi, jelas objek sengketa tidak sama dengan kenyataan di lapangan.

Sehingga cukup alasan untuk membatalkan Putusan Judex Facti dalam perkara aquo.

Hal. 53 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013



4. Putusan Judex Facti adalah banar-benar bertentangan dengan Azas-Azas Keadilan dan Keadilan sebagaimana yang telah diuraikan pada halaman 18 karena nilai ekonomis dari 3 (tiga) rumah petak yang terdiri dari dinding papan, lantai semen, dan atap seng tidak sebanding dengan nilai atau harga 4 (empat) pintu ruko bertingkat milik Pemohon Kasasi.

Jelas harga 4 (empat) ruko bertingkat permanent tersebut jauh berbeda dengan harga 3 (tiga) pintu rumah petak yang terbuat dari dinding papan, lantai semen, dan atap seng. Hal ini jelas-jelas tidak adil dan tidak patut.

Sehingga cukup alasan untuk membatalkan Putusan Judex Facti dalam perkara aquo.

5. Putusan Judex Facti adalah Onvoldoende Gemotiverd karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan atau dengan kata lain tidak cukup dalam Pertimbangan Hukumnya, oleh karena itu Putusan Judex Facti harus dibatalkan.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ,

- Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar,
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya karena terbukti Penggugat membeli obyek sengketa yang masih menjadi obyek perkara yang sedang berjalan, karena itu Penggugat tidak dapat dikwalifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik lagi pula alasan kasasi pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : VICTOR TANAMAL, dan kawan tersebut harus ditolak ;

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

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

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

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi :

I. VICTOR TANAMAL, II. ROSITA TAMIN dan III. EDWIN TANAMAL tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **21 Oktober 2013** oleh **I Made Tara, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**, 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 beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Ttd/**Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum.**,

Ttd

**I Made Tara, S.H.**,

Ttd/ **Dr.Yakup Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn.**,

Hal. 55 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013

### 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

Panitera Pengganti :  
Ttd/ **Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.**

Biaya-biaya :

1. M a t e r a i.....	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i.....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.	Rp. 489.000,-
J u m l a h	Rp. 500.000,-

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata**

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.**  
**NIP : 19610313 1988031003**

Hal. 56 dari 56 hal. Put. No.1483 K/Pdt/2013