



P U T U S A N

No. 472 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SAHLAN SINAGA**, bertempat tinggal di Jalan Teratai IV, Nagori Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun;
2. **SOFYAN HARDI**, bertempat tinggal di Jalan Teratai, Nagori Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada BENYAMIN GIRSANG, SH., dan ANTONIUS SITOANG, SH., Advokat, berkantor di Jalan Simalungun Permai No. 06, Simalungun - Pematang Siantar;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan III/Pembanding I dan III;

m e l a w a n :

1. **MERIANA RAMAINTA SARAGIH**;
2. **NOVA CHRISTINE SARAGIH**, keduanya bertempat tinggal di Cempaka Putih Tengah IV A No. 12 RT. 005 RW. 005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih - Jakarta Pusat;

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

d a n :

DARMAN SINAGA, bertempat tinggal di Jalan H. Ulakma Sinaga (di tanah objek perkara), Nagori Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi sebagai Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Simalungun pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah anak sah (anak kandung) dari (Almarhum) JAMARTIN SARAGIH dan (Almarhumah) ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH;

Bahwa pada tanggal 14 Juni 1990, JAMARTIN SARAGIH telah meninggal dunia pada tanggal 24 Januari 2008 di Jakarta, menurut hukum bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris dari (Almarhum) JAMARTIN SARAGIH dan (Almarhumah) ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH;

Bahwa semasa hidupnya, JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) dan ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (Almarhumah) telah ada memiliki sebidang tanah seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan H. Ulakma Sinaga, Nagori Pematang Simalungun (dahulu Desa Rambung Merah), Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 776, batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Teratai I;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan H. Ulakma Sinaga;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah/rumah BARIS SIADARI;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah/rumah Bidan SINAGA (Almarhum);

Bahwa sejak tahun 1975 sampai dengan pertengahan tahun 2003, tanah seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) tersebut telah dikuasai, dikerjai secara turun temurun dari orang tua JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) kepada JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) sampai kepada ahli warisnya, yaitu Penggugat-Penggugat;

Bahwa sekitar tahun 2003, tanah obyek perkara seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) tersebut telah diserobot, dikuasai, dikerjai dan diusahai oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan cara Tergugat I mendirikan bangunan tempat jualan seluas ± 4 x 3 meter dan menanam dengan tanaman coklat, Tergugat II mendirikan bangunan rumah tempat tinggal seluas ± 5 x 6 meter dan sekitar tahun 2007, Tergugat III menguasai sebagian obyek perkara dengan mendirikan bangunan tempat jualan seluas ± 3 x 4 meter, tanpa seijin dari Penggugat-Penggugat selaku pemilik tanah;

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 2003 sampai dengan 2004, semasa hidup ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (ibu Penggugat-Penggugat) telah mengajukan keberatan atas penyerobotan atau penguasaan tanah terperkara melalui Pangulu Nagori Pematang Simalungun, namun sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Simalungun, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengindahkannya dan tetap menguasai obyek tanah terperkara;

Bahwa perbuatan Tergugat-Tergugat menguasai, mengerjai dan mengusahai tanah terperkara tanpa persetujuan/ijin dari ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (semasa hidupnya) dan Penggugat-Penggugat selaku pemilik tanah obyek perkara adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat-Tergugat yang menguasai, mengerjai dan mengusahai tanah terperkara milik Penggugat-Penggugat sehingga Penggugat-Penggugat menjadi terhalang mengerjai, mengusahai dan menyewakan tanah milik Penggugat-Penggugat dan perbuatan Tergugat-Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian materiil terhadap Penggugat-Penggugat, yakni:

Apabila tanah terperkara disewakan kepada orang lain sejak tahun 2003 sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Simalungun (tahun 2008), maka Penggugat-Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Sewa tanah obyek perkara per tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Tanah terperkara yang dikuasai, diusahai, dikerjai oleh Tergugat I selama 5 (lima) tahun;
- Tanah terperkara yang dikuasai, diusahai, dikerjai oleh Tergugat II selama 5 (lima) tahun;
- Tanah terperkara yang dikuasai, diusahai, dikerjai oleh Tergugat III selama 1 (satu) tahun;

Total kerugian:

- Kerugian yang ditimbulkan Tergugat I = 5 (lima) tahun x Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) = Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian yang ditimbulkan Tergugat II = 5 (lima) tahun x Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) = Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian yang ditimbulkan Tergugat III = 1 (satu) tahun x Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) = Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat-Penggugat tidak sia-sia di belakang hari dan dikhawatirkan Tergugat-Tergugat tidak akan memenuhi tuntutan Penggugat-Penggugat dengan itikad baik, maka dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Simalungun/Majelis Hakim agar terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat-Tergugat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*);

Bahwa benar sangkaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kemungkinan akan mengalihkan hak atas tanah perkara kepada orang lain, oleh karena itu mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Simalungun/Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah perkara;

Bahwa dalil gugatan Penggugat-Penggugat dalam perkara ini adalah berdasarkan fakta hukum yang nyata dan tidak dapat dipungkiri oleh siapapun juga, adalah wajar bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Bahwa gugatan ini diajukan adalah karena Tergugat-Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat-Penggugat, oleh karena itu segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum, bahwa MERIANA RAMAINTA SARAGIH (Penggugat I) dan NOVA CHRISTINE SARAGIH (Penggugat II) adalah ahli waris yang sah dari JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) dan ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (Almarhumah);
3. Menyatakan dalam hukum, tanah seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan H. Ulakma Sinaga, Nagori Pematang Simalungun (dahulu Desa Rambung Merah), Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 776, batas-batas sebagai berikut:

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Teratai I;
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan H. Ulakma Sinaga;
- Sebelah utara berbatas dengan tanah/rumah BARIS SIADARI;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah/rumah Bidan SINAGA (Almarhum);

Adalah sah milik Penggugat-Penggugat selaku ahli waris JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) beserta isterinya ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (Almarhumah);

4. Menyatakan dalam hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 776 atas nama JAMARTIN SARAGIH yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun atas tanah terperkara adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan dalam hukum, bahwa segala surat-surat atau perikatan yang dibuat oleh Tergugat-Tergugat dengan pihak lain yang sifatnya mengalihkan hak dan atau perjanjian sewa menyewa atas tanah terperkara adalah tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;
6. Menyatakan dalam hukum, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai, mengerjakan dan mengusahi tanah terperkara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau orang lain yang berada di atas tanah terperkara untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi masing-masing sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan menghukum Tergugat III untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
9. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah terperkara adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bilamana pengadilan berpendapat lain, mohon putusan berdasarkan kepatutan dan keadilan (*Billijkheid En Rechtvaardigheid*);



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

1. Bahwa gugatan dari MERIANA RAMAINTA SARAGIH dan NOVA CHRISTINE SARAGIH yang kami terima pada tanggal 29 April 2008 melalui Pengadilan Negeri Simalungun tidak benar, karena kami memiliki alas hak yang sah atas tanah tersebut;
2. Bahwa kami menempati dan menguasai serta mengurus tanah peninggalan orang tua kami, bukan menguasai hak atas tanah yang dinyatakan oleh Penggugat merupakan tanah Penggugat, namun kami menguasai tanah tersebut berdasarkan alas hak yang kami miliki berdasarkan Surat Penyerahan Hak atas tanah tersebut dari Alm. NGATINO kepada orang tua kami Alm. BUJUNG SINAGA yang dibuat pada tanggal 22 September 1960 (salinan penyerahan hak - fotokopi terlampir);
3. Bahwa kami adalah ahli waris dari orang tua kami, Alm. BUJUNG SINAGA dan HELMINA SARAGIH, yang dimana pada waktu pembuatan perjanjian pemisahan hak atas tanah tersebut di atas dilakukan oleh orang tua kami dengan kakek (oppung) Penggugat dan digunakan sebagai dasar pembuatan Sertifikat Hak Milik No. 776, kepemilikan hak atas tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 1989 kami nyatakan tidak benar, karena pada waktu tersebut di atas, kami ahli waris telah dewasa (cakap bertindak dalam hukum) tidak pernah mengetahui dan menyaksikan pelaksanaan pemisahan hak atas tanah tersebut;
4. Bahwa BUJUNG SINAGA telah meninggal dunia pada tanggal 24 September 1989 dan HELMINA SARAGIH telah meninggal pada tanggal 23 Juli 1981 di Nagori Pematang Simalungun;
5. Bahwa semasa hidupnya memiliki sebidang tanah yang berukuran 18,5 x 64 meter yang terletak di Jalan H. Ulakma Sinaga, Nagori Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun, yang berbatasan dengan:
 - Timur : berbatasan dengan Jalan Teratai I;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan H. Ulakma Sinaga;
 - Utara : berbatasan dengan tanah/rumah milik BARIS SIADARI;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah/rumah Bidan SINAGA;

Dimana tanah tersebut dibeli dari NGATINO pada tanggal 22 September 1960 dengan ukuran 40 x 80 meter (salinan terlampir fotokopi Surat Penyerahan Hak Bermaterai) dan tanah tersebut ditempati sampai tahun 1971, setelah beberapa kali pelebaran jalan dan sebagian telah dijual, maka

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisia tanah tersebut di atas. Adapun tanah tersebut dijual kepada BENBEN SARAGIH dengan ukuran $\pm 5 \times 80$ meter tahun 1961 (sekarang milik dari Bidan SINAGA) dengan ukuran 10×80 meter tahun 1970 dan TORANGAN SARAGIH 5×80 meter tahun 1968 (fotokopi salinan hak atas surat tanah terlampir);

6. Bahwa pada tahun 1979, tanah tersebut dikerjai dan diurus oleh RODIAH BORU PURBA (nantulang kami) atas persetujuan orang tua kami;
7. Bahwa pada tanggal 12 Juni 2003, kami mengajukan kepada RODIAH BORU PURBA (nantulang kami), bahwa kami sebagai ahli waris meminta tanah tersebut untuk mengurus dan menguasai tanah orang tua kami tersebut, tetapi RODIAH BORU PURBA menyatakan tanah orang tua kami tersebut adalah hak milik dari JAMARTIN SARAGIH, sedangkan Alm. JAMARTIN SARAGIH pada tanggal 26 Januari 1985 pernah mengirimkan surat kepada SAHLAN SINAGA (sebagai Tergugat) yang berisikan bahwa orang tua dari JAMARTIN SARAGIH tidak pernah melakukan pemisahan hak dengan orang tua BUJUNG SINAGA dan juga menyatakan jangan mau pindah dari tanah tersebut, tanah itu tetapi milik kalian kalaupun dimintakan untuk pindah, mintalah ganti rugi senilai tanah dan tanaman di atasnya, selanjutnya dianjurkan untuk mendaftarkan alas hak atas tanah yang kami miliki untuk segera mengajukan permohonan sertifikat kepemilikan ke Badan Pertanahan Nasional (salinan fotokopi surat JAMARTIN SARAGIH terlampir);
8. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2003, kami menempati, mengurus dan menguasai tanah-tanah tersebut sampai saat ini dan telah mendirikan beberapa bangunan di atasnya;
9. Bahwa pada November 2007, kami mengontrakkan kepada Bapak SOFYAN HARDI yang berukuran 3×4 meter di atas tanah tersebut selama 8 (delapan) tahun atau sampai pada tanggal 1 November 2015 (salinan fotokopi surat perjanjian sewa-menyewa terlampir);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Simalungun telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 17/Pdt.G/2008/PN.Sim tanggal 18 November 2008, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dalam hukum, bahwa MERIANA RAMAINTA SARAGIH (Penggugat I) dan NOVA CHRISTINE SARAGIH (Penggugat II) adalah ahli waris yang sah dari JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) dan ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (Almarhumah);
3. Menyatakan dalam hukum, tanah seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan H. Ulakma Sinaga, Nagori Pematang Simalungun (dahulu Desa Rambung Merah), Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 776, batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Teratai I;
 - Sebelah barat berbatas dengan Jalan H. Ulakma Sinaga;
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah/rumus BARIS SIADARI;
 - Sebelah selatan berbatas dengan tanah/rumah Bidan SINAGA (Almarhum);Adalah sah milik Penggugat-Penggugat selaku ahli waris JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) beserta isterinya ELSYE DAMANIK alias ELSYE SARAGIH (Almarhumah);
4. Menyatakan dalam hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 776 atas nama JAMARTIN SARAGIH yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun atas tanah terperkara adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan dalam hukum, bahwa segala surat-surat atau perikatan yang dibuat oleh Tergugat-Tergugat dengan pihak lain yang sifatnya mengalihkan hak dan atau perjanjian sewa menyewa atas tanah terperkara adalah tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;
6. Menyatakan dalam hukum, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai, mengerjakan dan menguasai tanah terperkara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau orang lain yang berada di atas tanah terperkara untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong tanpa dibebani sesuatu apapun juga;
8. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah terperkara berdasarkan Berita Acara Penyitaan No. 17/BA/CB/Pdt.G/2008/PN.Sim tanggal 11 September 2008 adalah sah dan berharga;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sebesar Rp. 1.359.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat untuk sebagian dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No. 126/PDT/2009/PT.MDN tanggal 26 Mei 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III/Pembanding I, III, Turut Terbanding pada tanggal 12 Oktober 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III/Pembanding I, III, Turut Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Oktober 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 12/Pdt./K.S/2009/PN-SIM (No. 17Pdt/G/2008/PN-SIM) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Simalungun, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 November 2009;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat I, II/Terbanding I, II yang pada tanggal 6 November 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II, III/Pembanding I, III, Turut Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 18 November 2009;

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

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

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti sama sekali tidak menunjukkan rasa keadilan yang hidup di tengah-tengah masyarakat dan cenderung membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga Judex Facti dengan mudahnya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan hukum Judex Facti untuk menolak permohonan banding dari Pemohon Banding/Pemohon Kasasi;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Judex Facti sama sekali tidak ada membaca berkas perkara terutama salinan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor: 17/Pdt.G/2008/PN.Sim tanggal 18 November 2008, karena Judex Facti telah membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama yang telah jelas-jelas salah;
3. Bahwa Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Simalungun adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 776 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, dengan demikian dalam penerbitan suatu Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah secara pasti diikuti dengan pengukuran dan menjadi lampiran sertifikat tersebut, sehingga ukuran tanah yang disebutkan dalam suatu sertifikat adalah juga telah pasti, karena telah dilakukan pengukuran dengan menggunakan alat yang dapat menunjukkan luas tanah yang pasti yang akan disertifikatkan;
4. Bahwa dalam Sertifikat Nomor 776 tersebut telah secara pasti dinyatakan luas tanah adalah 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi), akan tetapi secara nyata Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya menyatakan kalau luas tanah yang digugatnya adalah dengan mempergunakan kalimat \pm (kurang lebih) yaitu tanah seluas \pm 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas \pm 19 x 69 meter, sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatan dan petitum gugatan poin 3 (tiga), dan hal tersebut dibenarkan pula oleh Hakim Tingkat Pertama dalam amar putusannya poin 3 (tiga);
5. Bahwa apabila dibandingkan luas tanah yang disebutkan dalam sertifikat No. 776, yaitu 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi), dengan luas tanah 19 m x 69 m = 1.311 m² (seribu tiga ratus sebelas meter persegi), maka dengan demikian telah terjadi selisih luas tanah obyek perkara sebanyak dan atau seluas 81 m², jelas pada hakikatnya semakin lama luas tanah akan semakin berkurang karena keadaan alam, bukan semata bertambah sebagaimana disebutkan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya;
6. Bahwa amar Putusan Hakim Tingkat Pertama Nomor: 17/PDT.G/2008/PN.Sim tanggal 18 November 2008 yang dimohonkan banding pada poin 3 (tiga) yang berbunyi "Menyatakan dalam hukum tanah seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) ... dan seterusnya ..." Bahwa putusan tersebut jelas-jelas telah keliru dan salah serta saling kontradiksi, sehingga berakibat tidak jelas luas tanah obyek perkara yang

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010

Disclaimer

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



telah diputus oleh Hakim Tingkat Pertama, di satu sisi putusan tersebut menyatakan luas tanah obyek perkara adalah 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi), tapi di sisi lain menyatakan luas tanah obyek perkara adalah 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi), sehingga berapa sebenarnya luas tanah obyek perkara menjadi tidak jelas;

7. Bahwa gugatan Penggugat Asal/Termohon Kasasi adalah didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik No. 776 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, dengan demikian ukuran/luas tanah obyek perkara seharusnya adalah valid dan jelas secara hukum, karena telah diperbuat oleh pihak dan atau petugas yang berwenang secara hukum untuk itu, akan tetapi Putusan Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak menunjukkan ukuran luas yang pasti atas tanah obyek perkara, sehingga terjadi dualisme atas luas tanah obyek perkara;
8. Bahwa dengan adanya putusan tingkat pertama yang menyatakan tanah seluas 1.230 m² (seribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dan atau seluas 19 m x 69 m = 300 m² (tiga ratus meter persegi) telah menunjukkan perbedaan yang cukup luas dan signifikan, sehingga berakibat hukum Putusan Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Judex Facti tidak menunjukkan kebenaran dan kepastian hukum terkait dengan luas tanah obyek perkara;
9. Bahwa sejak dari awalnya gugatan Penggugat Asal/Termohon Kasasi telah mempergunakan kalimat kurang lebih terhadap luas tanah obyek perkara, akan tetapi Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah memastikan luas tanah obyek perkara dengan tidak mempergunakan kalimat kurang lebih, dengan demikian Hakim Tingkat Pertama telah juga melampaui batas kewenangan dalam memutus perkara a quo, akan tetapi Judex Facti tetap menguatkan putusan yang telah nyata-nyata menyalahi aturan Hukum Acara Perdata, maka Judex Facti maupun Hakim Tingkat Pertama telah nyata-nyata tidak menerapkan atau menerapkan aturan hukum tidak sebagaimana mestinya;
10. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama jelas-jelas tidak melakukan pengujian dan pengkajian terhadap perkara a quo secara benar, dan Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam mengartikan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, yaitu berupa:
 - Fotokopi Surat Penyerahan Hak sebidang tanah dari MARZUKI kepada NGATINO tanggal 15 Maret 1958 (T-2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Perjanjian/*Oper Hope*/Penyerahan hak sebidang tanah antara NGATINO kepada BUJUNG SINAGA tanggal 22 September 1960;
- 11. Bahwa kedua alat bukti tersebut telah secara jelas dan nyata menunjukkan asal-usul tanah obyek perkara menjadi milik dari BUJUNG SINAGA, orang tua Pemohon Kasasi I, sehingga pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama pada halaman 21 alinea pertama dari bawah dan dilanjutkan dengan halaman 22 yang menyatakan “Bahwa bukti surat yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hanya merupakan keterangan mengenai asal-usul tanah terperkara (secara keseluruhan), yaitu sebelum dilakukan pengalihan (dijual) kepada pihak lain” adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah dan keliru serta saling bertentangan dengan fakta hukum yang dibuat oleh Hakim Tingkat Pertama pada halaman 19 poin 2 (dua), kalau diartikan pertimbangan hukum dan fakta hukum tersebut, di satu sisi Hakim Tingkat Pertama telah mengakui dan membenarkan alat bukti Pemohon Kasasi tersebut akan tetapi di sisi lain alat bukti Pemohon Kasasi tersebut di tolak, sehingga pertimbangan yang demikian adalah pertimbangan yang saling bertentangan dan kontradiksi satu sama yang lainnya;
- 12. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan menolak alat bukti Pemohon Kasasi yang diberi tanda T-2 dan T-3 dan T-4 yang diperkuat di atas kertas yang ditemplei materai dan ditandatangani oleh kepala kampung adalah merupakan tindakan dan pertimbangan yang telah melecehkan kegunaan dan fungsi materai serta melecehkan kewenangan dan hak dari seorang kepala kampung, karena jelas seorang kepala kampung adalah juga merupakan penyelenggara pemerintahan di tingkat desa yang mempunyai hak dan kewenangan di tingkat desa/kampung untuk mengeluarkan/menandatangani surat-surat tanah, baik dalam bentuk jual beli, penyerahan dan sebagainya sebagai alas hak awal bagi masyarakat untuk memiliki sebidang tanah;
- 13. Bahwa Hakim Tingkat Pertama juga salah dan sangat keliru dalam mengartikan keterangan saksi, baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun yang diajukan oleh Termohon Kasasi, karena mayoritas saksi-saksi tersebut menyatakan tidak mengenal yang namanya JAMARTIN SARAGIH (orang tua Termohon Kasasi) dan selama hidupnya tidak pernah tinggal di lokasi tanah obyek perkara dan atau di areal dan sekitar tanah obyek perkara;

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



14. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak secara arif dan bijaksana untuk menggali dasar dan alas hak yang dipergunakan oleh Termohon Kasasi dalam mengajukan permohonan sertifikat atas tanah obyek perkara, akan tetapi Hakim Tingkat Pertama hanya sebatas membenarkan dan mengakui sertifikat tersebut karena telah dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, padahal penerbitan sertifikat tersebut ada indikasi pemalsuan terhadap alas hak yang dimiliki oleh JAMARTIN SARAGIH berupa Surat Pemisahan tanggal 27 Mei 1975, dimana surat tersebut tidak ditandatangani oleh penerima, yaitu T. A. SARAGIH, sehingga surat tersebut tidak layak sebagai surat yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk penerbitan sertifikat atas tanah obyek perkara, apalagi luas tanah yang disebutkan dalam Surat Pemisahan tanggal 27 Mei 1975 tersebut tidak sesuai dengan yang ada dalam Sertifikat No. 776 tahun 1989 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun;
15. Bahwa saksi yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi atas nama ANNARIA BORU MANURUNG telah secara tegas menyatakan kalau tanah yang dimilikinya dan yang dimiliki oleh Bidan SINAGA yang berbatasan langsung dengan tanah perkara sebelah utara dan sebelah selatan adalah diperoleh dari BUJUNG SINAGA (bapak Pemohon Kasasi I) yang dulunya merupakan bagian dan satu kesatuan dengan tanah obyek perkara;
16. Bahwa T. A. SARAGIH, yaitu orang tua dari JAMARTIN SARAGIH (kakek Termohon Kasasi), semasa hidupnya tidak pernah tinggal di lokasi dan atau sekitar tanah obyek perkara, akan tetapi tinggal di Kecamatan Raya, dan dari segi hubungan kekerabatan dihubungkan dengan Surat Pemisahan tanggal 27 Mei 1975 yang menjadi dasar pembuatan sertifikat tanah terperkara atas nama JAMARTIN SARAGIH yang pada intinya menyatakan kalau BUJUNG SINAGA telah menyerahkan tanah seluas 40 x 70 meter kepada tulang (paman) saya T. A. SARAGIH adalah sesuatu hal yang tidak benar, karena T. A. SARAGIH bukanlah tulang kandung (paman kandung) dari BUJUNG SINAGA, akan tetapi T. A. SARAGIH adalah hanya sebatas sebagai adik dari mertua BUJUNG SINAGA, dan juga baik secara adat maupun kebiasaan dalam budaya Suku Batak tidak pernah keponakan (bere) memberikan tanah kepada tulang (paman), akan tetapi sebaliknya tulanglah (paman) yang memberikan tanah kepada keponakan (bere), jadi apa yang disebutkan dalam Surat Pemisahan tanggal 27 Mei 1975 tersebut tidaklah benar baik secara hukum maupun secara adat budaya Suku Batak;

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa bila diperhatikan secara seksama, Surat Penyerahan tanggal 27 Mei 1975 tersebut dinyatakan kalau luas tanah yang diserahkan tersebut adalah seluas 40 x 70 m, sesuai dengan luas yang tertuang dalam Surat Perjanjian Penyerahan/*Oper Hope* tanggal 21 September 1960 antara NGATINO dengan BUJUNG SINAGA, padahal pada tahun 1968 sebagian dari tanah tersebut telah dijual oleh BUJUNG SINAGA kepada TORONGAN SARAGIH, tahun 1961 sebagian telah dijual kepada BENBEN SARAGIH, dan pada tahun 1970 sebagian lagi sudah dijual kepada Bidan SINAGA, jadi tidak ada logika hukumnya kalau pada tahun 1975 BUJUNG SINAGA menyerahkan tanah tersebut secara keseluruhan kepada T. A. SARAGIH, selain itu bahwa satu-satunya tanah yang menjadi milik dari BUJUNG SINAGA dan menjadi harta peninggalan/warisan adalah tanah obyek perkara yang merupakan sisa dari luas tanah yang dibeli BUJUNG SINAGA dari NGATINO setelah sebagian dijual kepada pihak lain, dimana BUJUNG SINAGA ada memiliki anak yang menjadi ahli warisnya, jadi tidaklah mungkin BUJUNG SINAGA menyerahkan tanah tersebut kepada orang lain padahal tanah tersebut sebagai satu-satunya miliknya, dan juga BUJUNG SINAGA tidak akan menyerahkan tanah terperkara kepada orang lain tanpa sepengetahuan anak-anaknya karena pada tahun 1975 anak-anak BUJUNG SINAGA sudah dewasa, maka pantas dan wajar secara hukum anak-anak dan istri BUJUNG SINAGA mengetahui dan menyetujui pembuatan Surat Pemisahan tanggal 27 Mei 1975 tersebut, tetapi hal itu tidak ada;
18. Bahwa Hakim Tingkat Pertama juga sama sekali tidak mempertimbangkan keadaan dan fakta hukum yang ada, karena sesuai dengan alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang ditandai dengan T-2, T-3 telah menunjukkan dan membuktikan kalau tanah obyek perkara adalah merupakan budel warisan dan atau peninggalan dari BUJUNG SINAGA yang sama sekali belum pernah dilakukan pembagian antara sesama ahli waris, maka sudah sepatutnya seluruh ahli waris BUJUNG SINAGA disertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, akan tetapi hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama yang walaupun Pemohon Kasasi telah mengajukan alat bukti berupa surat keterangan warisan yang dikeluarkan oleh Pangulu (Kepala Desa) Pematang Simalungun yang diberi tanda dengan T-1;
19. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama selama dalam proses pemeriksaan perkara a quo tidak melakukan pemeriksaan lapangan terhadap obyek perkara, hal tersebut terbukti karena di dalam Putusan Hakim Tingkat

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010



Pertama sama sekali tidak ada pertimbangan hukum terkait dengan hasil pemeriksaan setempat/lapangan, maka dengan demikian Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah cacat hukum karena tidak melakukan proses pemeriksaan perkara a quo sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan 19;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena Putusan Judex Facti sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, sebab terbukti tanah sengketa seluas 1.230 m² yang terletak di Jalan H. Ulakma Sinaga, Nagori Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar - Kabupaten Simalungun, sesuai SHM No. 776 adalah milik Penggugat selaku ahli waris JAMARTIN SARAGIH (Almarhum) dan ELSYE DAMANIK (Almarhumah);

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 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 Pemohon Kasasi: **1. SAHLAN SINAGA** dan **2. SOFYAN HARDI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **13 Januari 2011** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.**, dan **H. Achmad Yamanie, SH., MH.**, 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 **Budi Hapsari, SH.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;



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

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd./ H.Mahdi Soroinda Nasution,SH.M.Hum
Ttd./ H. Achmad Yamanie,SH.,MH.

Ketua Majelis,
Ttd./
DR.H.Mohammad Saleh, SH.,MH.

Panitera Pengganti,
Ttd./ Budi Hapsari,SH.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	: Rp. 489.000,-
Jumlah	: Rp. 500.000,-

=====

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 472 K/Pdt/2010