



PUTUSAN
Nomor 3427 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KANEGA als. KANEGAMBAL, bertempat tinggal di Jalan M. Idris Gg. Berdikari Nomor 9 Kelurahan Sei Putih Timur II Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Salmon Sipayung, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tombak Nomor 9 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2016; Pemohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

L a w a n:

NY. SIWAKALIANI, bertempat tinggal di Jalan Kediri Nomor 46 Medan Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Sembiring, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 16, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2016; Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

D a n:

- BALACHANDRAN**, bertempat tinggal di Jalan Kediri Nomor 46 Medan Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;
- SARLADEWI**, bertempat tinggal di Jalan M. Idris Gg. Berdikari Nomor 9 Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan;
- WENILA** (ahli waris Siwasangker), dahulu bertempat tinggal di Jalan Kediri Nomor 46 Medan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Negara Republik Indonesia; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut Terlawan I, II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah mengajukan

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan/Terbanding dan Tergugat II, Turut Terlawan I, II/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Penggugat, Turut Tergugat I dan Siwasangker adalah pemilik bersama atas sebuah rumah dan tanah pertapakannya yang terletak di Jalan Kediri November 46 Medan, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan berdasarkan Akta jual beli November 5 tanggal 7 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay-Harahap, S.H., Notaris di Medan;
- Bahwa bangunan rumah tersebut terdiri dari atap genteng, dinding beton, lantai tegel dan dilengkapi dengan sarana air dan listrik serta luas tanah pertapakannya $\pm 110,25 \text{ m}^2$ yang batas-batasnya:
sebelah Timur dengan rumah toko November 48 ($\pm 4,5 \text{ m}$);
sebelah Barat dengan rumah toko November 44 ($\pm 4,5 \text{ m}$);
sebelah Utara dengan Gg. Kebakaran ($\pm 24,5 \text{ m}$);
sebelah Selatan dengan Jalan Kediri ($\pm 24,5 \text{ m}$);
- Bahwa Siwasangker kawin dengan Wenila (Turut Tergugat II) pada tanggal 11 November 1993 dan kemudian Siwasangker meninggal dunia pada tanggal 26 September 1997 karena jatuhnya pesawat terbang dan karena itu Turut Tergugat II adalah sebagai ahli waris yang sah dari suaminya tersebut;
- Bahwa pada pertengahan tahun 1996, Tergugat I dan II menempati dan menguasai rumah dan tanah pertapakannya tersebut sampai sekarang tanpa seizin Penggugat dan Turut Tergugat I dan Siwasangker (suami dari Turut Tergugat II) sebagai pemilik;
- Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai ahli waris yang sah dari Siwasangker telah melepaskan haknya (bahagian mereka) atas rumah dan tanah pertapakannya dengan imbalan dari Penggugat sesuai dengan surat pernyataan dan pengakuan masing-masing dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bertanggal 18 Februari 2002, sehingga dengan demikian Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas rumah dan tanah pertapakannya tersebut yang merupakan objek perkara dalam gugatan ini;
- Bahwa setelah itu, Penggugat sebagai pemilik rumah dan tanah terperkara telah berulang kali memperingati Tergugat I dan Tergugat II agar meninggalkan rumah dan tanah terperkara karena perlu Penggugat pakai untuk tempat tinggal dan tempat usaha dagang, akan tetapi Tergugat I dan

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 2



II tidak mengindahkannya;

- Bahwa, belakangan ini Tergugat I dan Tergugat II telah berusaha untuk mempertahankan rumah dan tanah terperkara dengan itikad tidak baik seolah-olah sebagai pemilik, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bersedia meninggalkan rumah dan tanah terperkara dalam keadaan kosong untuk diserahkan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagai pemilik;
- Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat memakai/ mempergunakan rumah dan tanah terperkara yang diperkirakan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk setiap tahunnya, dengan ketentuan apabila rumah dan tanah terperkara disewakan kepada orang lain maka uang sewa untuk jumlah tersebut adalah layak dan patut sesuai dengan harga pasar dilokasi rumah dan tanah terperkara dan kerugian itu dihitung sejak tahun 2002 sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap dan tuntutan kerugian ini cukup beralasan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi hampa, maka mohon agar diletakkan sita conservatoir atas rumah dan tanah terperkara;
- Bahwa dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II berusaha untuk menunda-nunda pelaksanaan atas putusan dalam perkara ini, maka patut dan layak Tergugat I dan Tergugat II dibebani uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari;
- Bahwa gugatan Penggugat ini mempunyai bukti-bukti autentik, oleh karena itu cukup beralasan untuk mengabulkan gugatan ini untuk seluruhnya, seraya mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita yang telah diletakkan;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati dan menguasai rumah dan tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta November 5 tanggal 7 November 1991 tentang Jual Beli rumah dan Pengoperan Hak atas tanah yang diperbuat di hadapan Ny. Hj.



Aida Daulay-Harahap, S.H., Notaris di Medan adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas rumah dan tanah perkara yang terletak di Jalan Kediri November 46 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan yang luas tanahnya $\pm 110,25 \text{ m}^2$ dengan batas-batas yakni:
Sebelah Timur dengan rumah toko November 48 ($\pm 4,5 \text{ m}$).
Sebelah Barat dengan rumah toko November 44 ($\pm 4,5 \text{ m}$).
Sebelah Utara dengan Gg. Kebakaran ($\pm 24,5 \text{ m}$).
Sebelah Selatan dengan Jalan Kediri ($\pm 24,5 \text{ m}$).
6. Menyatakan segala surat-surat yang berada ditangan Tergugat I dan Tergugat II menyangkut rumah dan tanah perkara tidak sah dan batal;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak dari mereka untuk menyerahkan rumah dan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;
8. Menyatakan surat pernyataan dan pengakuan yang diperbuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing bertanggal 18 Februari 2002 adalah syah menurut hukum;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap tahun dihitung sejak tahun 2002 sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan tetap dan harus dibayar secara tunai dan seketika;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai mematuhi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 523/Pdt.G/2011/PN Mdn. tanggal 28 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat II serta Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan, tidak hadir;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dengan *Verstek*;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai rumah dan tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum;

- Menyatakan Akta November 5 tanggal 7 November 1991 tentang Jual Beli rumah dan pengoperan Hak atas tanah yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay-Harahap, S.H., Notaris di Medan adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas rumah dan tanah terperkara yang terletak di Jalan Kediri November 46 Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Polonia Kota Medan yang luas tanahnya $\pm 110,25 \text{ m}^2$ dengan batas-batas yakni:
 - Sebelah Timur dengan rumah toko November 44 ($\pm 4,5 \text{ m}$);
 - Sebelah Barat dengan rumah toko November 48 ($\pm 4,5 \text{ m}$);
 - Sebelah Utara dengan Gg. Kebakaran ($\pm 24,5 \text{ m}$);
 - Sebelah Selatan dengan Jalan Kediri ($\pm 24,5 \text{ m}$);
- Menyatakan segala surat-surat yang berada ditangan Tergugat-I dan Tergugat-II menyangkut rumah dan tanah terperkara tidak sah dan batal;
- Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II atau orang lain yang mendapat hak dari mereka untuk menyerahkan rumah dan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;
- Menyatakan surat pernyataan dan pengakuan yang diperbuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing bertanggal 18 Februari 2002 adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap tahun dihitung sejak tahun 2012 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dan harus dibayar secara tunai dan seketika;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai mematuhi putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp951.000,00 (Sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan semula Tergugat dalam surat perlawanannya telah mengemukakan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan merasa keberatan atas Putusan *Verstek* Pengadilan Negeri Medan Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn tanggal 22 Februari 2013 yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Mengadili:

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan, tidak hadir;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dengan *Verstek*;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati dan menguasai rumah dan tanah terperkara adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Nomor 5 tanggal 7 November 1991 tentang Jual-Beli Rumah dan Pengoperan Hak atas tanah yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas rumah dan tanah terperkara yang terletak di Jalan Kediri Nomor 46 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan yang luas tanahnya $\pm 110,25 \text{ m}^2$ dengan batas-batas yakni:
Sebelah Timur dengan Rumah Toko Nomor 44 ($\pm 4,5 \text{ m}$);
Sebelah Barat dengan Rumah Toko Nomor 48 ($\pm 4,8 \text{ m}$);
Sebelah Utara dengan Gg.Kebakaran ($\pm 24,5 \text{ m}$);
Sebelah Selatan dengan JalanKediri ($\pm 24,5 \text{ m}$);
- Menyatakan segala Surat-surat yang berada di tangan Tergugat I dan Tergugat II menyangkut rumah dan tanah terperkara tidak sah dan batal;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak dari mereka untuk menyerahkan rumah dan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;
- Menyatakan Surat Pernyataan dan pengakuan yang diperbuat oleh turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing bertanggal 18 Februari 2002 adalah sah menurut hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setiap tahun dihitung sejak tahun 2012 sampai dengan Putusan ini berkekuatan hukum tetap dan harus dibayar secara tunai dan seketika;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai mematuhi putusan dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp951.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);
 - Menolak gugatan selain dan selebihnya;
2. Bahwa Relaas Panggilan untuk bersidang dalam perkara Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn tidak pernah sama sekali sampai ketangan Pelawan meskipun alamat Pelawan sangat-sangat jelas;
- Bahwa patut dipertanyakan kenapa Relaas Panggilan Sidang tidak pernah sampai kepada Pelawan sebab Pelawan tidak pernah meninggalkan Kota Medan dan Rumah Pelawan tidak pernah ditutup sebab disana Pelawan membuka usaha penyewaan kaset, DVD atau VCD baik film maupun lagu-lagu India dan walaupun Pelawan tidak berada di rumah karena sesuatu keperluan disana ada anak ataupun adik angkat/pegawai yang menjaga toko tersebut sampai malam sehingga Putusan berdasarkan ketidak hadiran Pelawan ini sungguh sangat mengherankan;
- Bahwa Pelawan sungguh sangat yakin bila gugatan dalam perkara Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn merupakan suatu rekayasa dengan cara melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat ataupun oknum-oknum suruhan Terlawan baik di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan maupun di lingkungan dan kelurahan tempat Pelawan tinggal;
- Bahwa adalah hal yang sungguh-sungguh janggal ketika Relaas Panggilan untuk di-*aanmaning* dalam perkara Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn sampai ketempat/ke rumah tempat tinggal Pelawan tanpa melalui pihak Kepala Lingkungan atau Kelurahan;
- Bahwa pihak Kepala lingkungan maupun pihak Kelurahan mengatakan tidak pernah menerima Relaas Panggilan untuk bersidang dalam perkara Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn untuk disampaikan kepada Pelawan, sehingga pihak Kepala Lingkungan dan Kelurahan merasa telah terjadi pemalsuan tanda tangan maupun stempel pihak mereka;
- Bahwa Pelawan juga telah mengkonfirmasi kejadian tersebut kepada Lurah dan Kepala Lingkungan selanjutnya telah memberikan pernyataan secara tertulis dan akan melakukan tindakan hukum atas kejadian yang sangat mencederai proses hukum di Indonesia ini;
3. Bahwa Putusan *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012 ini sangat merugikan Pelawan karena tidak memberikan kesempatan maupun peluang bagi Pelawan untuk dapat menjelaskan dan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat (Kanega als Kanegambal);

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Kanega als Kanegambal selama beberapa tahun ini selalu mencoba mengambil alih rumah Jalan Kediri Nomor 46 Kelurahan Madras Hulu, Kota Medan tersebut dengan melakukan pengaduan-pengaduan ke Polresta Medan namun Terlawan/Kanega als Kanegambal sejauh ini tidak berhasil karena memang rumah tersebut bukanlah haknya sebab Pelawan mampu membuktikannya secara langsung kepada pihak Polresta Medan sedang dalam Putusan *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn ini Pelawan sama sekali tidak mengetahui adanya gugatan ini;

4. Bahwa apa yang digugat oleh Terlawan dalam perkara *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012 adalah perkara yang sama dengan perkara Nomor 71/Pdt-G/2003 *juncto* perkara Nomor 185/Pdt/2005/PT MDN *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 281 K/Pdt/2006 yaitu perkara antara Jamaruba Silaban (Penggugat) melawan Siwa Kaliani (selaku Tergugat);
5. Bahwa Jamaruba Silaban, S.H telah menggugat Pelawan dalam perkara dimaksud diatas selanjutnya salah satu amar putusan ini menyebutkan:
"Menyatakan batal jual-beli Nomor 4 tanggal 15 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Ester Setiawati Santoso, S.H. Notaris di Jakarta";
6. Bahwa meskipun Akta Nomor 5 tanggal 7 November 1991 yaitu Akta Jual-Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Hj. Aida Daulay-Harahap, S.H. dan Akta Nomor 4 tanggal 15 Februari 2002 yaitu Akta Jual-Beli dan Pemindahan Hak yang dibuat di hadapan Notaris Ester Setiawati Santoso, S.H., telah dibatalkan oleh Pengadilan namun Terlawan/Kanega als Kanegambal tetap melakukan gugatan berdasarkan Akta Nomor 5 tanggal 7 November 1991 tersebut;
 - a. Bahwa Terlawan/Kanega als Kanegambal bolak-balik telah mencoba melakukan segala upaya agar hak Pelawan sebagai ahli waris dapat dihilangkan seperti mengadukan Pelawan ke pihak Polres Medan sesuai dengan LP/1854/VII/2011/SU/Resta Medan atas nama pelapor Kanega als Kanegambal (Terlawan);
 - b. Bahwa Terlawan juga pernah memperingati Pelawan melalui Surat tanggal 21 Juni 2011 yang isinya antara lain:
"Berdasarkan bukti kepemilikan saya atas rumah/bangunan terletak di Jalan Kediri Nomor 46 Medan yaitu ex Grant C 2386 sesuai Akta Jual Beli Rumah dengan Pemindahan Hak Nomor 29 tanggal 31 Januari 2011 dari Jamaruba Silaban, S.H., kepada saya yang dibuat di hadapan Notaris Ester Setiawati Santoso, S.H., bahwa sejak terjadinya...";

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatannya dalam perkara *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012, Terlawan/Kanega als Kanegambal menyatakan:

“Bahwa Penggugat I, Turut Tergugat I dan Siwasangker adalah pemilik bersama atas sebuah rumah dan tanah pertapakannya yang terletak di Jalan Kediri Nomor 46 Medan, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Polonia, Kota Medan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 5 tanggal 7 November 1991”;

Dalil gugatan tersebut jauh dari kebenaran, manipulatif dan menyesatkan sebab:

1. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 71/Pdt-G/2003 tanggal 25 Agustus 2003 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 185/Pdt/2004/PT MDN tanggal 21 Oktober 2004 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 281 K/Pdt/2006 tanggal 23 Maret 2007 menyatakan bahwa:

“Rumah yang terletak di Jalan Kediri Nomor 46 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Polonia, Kota Medan adalah harta warisan alm. S. Sellaya dan S. Tanapakiam yang belum dibagi para ahli waris”;

“Menyatakan bahwa ahli waris S. Sellaya dan Tanapakiam adalah Siwa Kaliani, Selwa Rajen atau ahli warisnya, Sarla Dewi, Siwa Sangker atau ahli warisnya”;

2. Bahwa Terlawan/Kanega als Kanegambal telah melakukan tindakan dan perbuatan melawan hukum dan membuat seolah-olah dialah pemilik rumah di Jalan Kediri Nomor 46 Medan tersebut dengan membuat Akta Jual-Beli Nomor 5 tanggal 7 November 1991 di hadapan Notaris Ny. Aida Daulay-Harapah, S.H dengan menghilangkan hak-hak ahli waris Pelawan dan kemudian menjualnya kepada Jamaruba Silaban sesuai dengan Akta Nomor 4 tanggal 15 Februari 2002 di hadapan Notaris di Jakarta Ester Setiawati Santoso, S.H.;

- Berdasarkan hal tersebut jelas Jual-Beli yang dilakukan oleh Terlawan/Kanega als Kanegambal kepada Jamaruba Silaban,SH sebagaimana disebut dalam Akta Nomor 4 tanggal 15 Februari 2002 adalah Jual-Beli pura-pura sebab ternyata Terlawan/Kanega als Kanegambal mengaku membeli tanah tersebut dari Jamaruba Silaban, S.H., sesuai Akta Nomor 29 tanggal 31 Januari 2011 di hadapan Notaris yang sama yaitu Ester Setiawati Santoso, S.H., Notaris di Jakarta;

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jelas apa yang dinyatakan oleh Terlawan/Kanega als Kanegambal tersebut bertentangan dengan segala logika dan akal sehat sebab Terlawan/Kanega als Kanegambal telah menjual tanah tersebut kepada Jamaruba Silaban, selanjutnya Jamaruba Silaban telah menggugat Pelawan dan dinyatakan kalah namun Terlawan/Kanega als Kanegambal kembali menyatakan bahwa dia adalah pemilik Rumah dan Tanah di Jalan Kediri Nomor 46 Medan tersebut jelas dalil dan alasan Terlawan/Kanega als Kanegambal manipulatif dan palsu;
- Bahwa Kanega als Kanegambal/Terlawan dalam hal ini adalah menantu S.Sellaya dan S.Tanapakiam secara hukum telah melakukan kejahatan dengan menjual harta warisan yang belum dibagikan yaitu Rumah dan bangunan di Jalan Kediri Nomor 46 Medan kepada Jamaruba Silaban, S.H.;
- Bahwa sungguh tidak masuk akal bila didalam perkara *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn Kanega als Kanegambal/Terlawan kembali mengaku sebagai pemilik rumah dan bangunan di Jalan Kediri Nomor 46 Medan tersebut;
- Bahwa dengan tidak melibatkan Jamaruba Silaban, S.H., yang telah membeli rumah tersebut sebelumnya jelas upaya Terlawan/Kanega als Kanegambal ini adalah upaya mengelabui hukum sebab setelah Jamaruba Silaban, S.H., selaku pembeli kalah di Pengadilan Negeri Medan Terlawan/Kanega als Kanegambal seolah mendapat haknya kembali sebagai Pembeli sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor 5 tanggal 7 November 1991, padahal semua fakta dan bukti-bukti tersebut semuanya telah diperiksa dalam perkara Nomor 71/Pdt-G/2003 *juncto* Nomor 185/Pdt/2004/PT Mdn *juncto* Nomor 281 K/Pdt/2006;
- Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka jelas Terlawan/Kanega als Kanegambal tidaklah berhak atas Rumah dan tanah di Jalan Kediri Nomor 46 Medan tersebut berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 5 tanggal 7 November 1991 dan sudah sepatasnya Putusan *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2011/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012 harus dinyatakan batal demi hukum;

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

- Mengabulkan perkara Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik (*goed opposant*);

Halaman 10 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan *Verstek* Nomor 523/Pdt-G/2001/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012;
- Menyatakan batal Jual-Beli Nomor 5 tanggal 7 November 1991 yang dibuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay-Harahap, Notaris di Medan dan surat-surat lain yang berada di tangan Terlawan-Terlawan yang berkaitan dan berhubungan dengan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kediri Nomor 46 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan;
- Menghukum Terlawan, Turut Terlawan I dan II untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 523/Pdt.Plw/2011/PN. Mdn. tanggal 6 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak hadir;
2. Menyatakan Pelawan semula Tergugat I adalah Pelawan yang tidak benar;
3. menguatkan Putusan *Verstek* Nomor 523/Pdt.G/2011/PN.Mdn. tanggal 28 Februari 2012;
4. Menghukum Pelawan semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.531.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 261/PDT/2015/PT MDN. tanggal 26 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Pelawan;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 Agustus 2014 Nomor 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn. yang dimohonkan banding tersebut dengan ;

Mengadili Sendiri

- Menyatakan pelawan adalah Pelawan yang benar;
- Membatalkan putusan *Verstek* November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn. tanggal 28 Februari 2012;
- Menolak gugatan Terlawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Terlawan untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Terbanding pada tanggal 7 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh



Terlawan/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 07/Pdt/Kasasi/2016/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Pelawan pada tanggal 9 Februari 2016, kemudian Termohon Kasasi/Pelawan/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 22 Februari 2016;

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

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

- I. Bahwa *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Medan salah menerapkan hukum dan atau melanggar hukum yang berlaku (*vide* Pasal 30 (1.b) dan Pasal 189 (3) RBg/Pasal 178 HIR).
 - Bahwa Termohon Kasasi (Pelawan) memajukan perlawanannya tanggal 20 Mei 2013 Reg. November 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn terhadap putusan verstek Pengadilan Negeri Medan November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012 yang dalam petitum perlawanan Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Medan mengambil putusan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan perkara perlawanan untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik (*goed opposan*);
 3. Membatalkan Putusan Verstek November 523/Pdt.G/2001/PN Mdn, tanggal 22 Februari 2012;
 4. Menyatakan batal Jual Beli November 5 tanggal 07 November 1991 yang dibuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, Notaris di Medan dan surat-surat lain yang berada ditangan Terlawan-Terlawan yang berkaitan dan berhubungan dengan tanah dan rumah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Kediri November 46 Kelurahan Madras Hulu,
Kecamatan Medan Polonia Kota Medan;

5. Menghukum Terlawan, Turut Terlawan I dan II untuk membayar
ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

- Bahwa ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang
amarnya:

Mengadili:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 Agustus
2015 November 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn yang dimohonkan
banding tersebut dengan

“Mengadili Sendiri”

- Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar;
- Membatalkan Putusan *Verstek* November 523/Pdt.G/2011/PN
Mdn tanggal 28 Februari 2012;
- Menolak gugatan Terlawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Terlawan untuk membayar ongkos perkara dalam
kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar
Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama dan cermat antara
amar putusan *Judex Facti* dengan petitum perlawanan Termohon
Kasasi terdapat perbedaan atau tidak sama yakni:
 - Bahwa petitum dalam *verzet* Termohon Kasasi yakni:
“membatalkan putusan Pengadilan Negeri November
523/Pdt.G/2001/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012”;
 - Bahwa petitum perlawanan Pelawan adalah tidak benar baik
tentang tanggal maupun tahun nomor perkara yang di *verzet*
karena tahun 2001 tidak pernah ada perkara antara Pemohon
Kasasi dengan Termohon Kasasi mengenai objek perkara;
- Bahwa putusan dalam perkara *a quo* tertera pada hal.15 yakni;

“Mengadili”

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula
Pelawan;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 6
Agustus 2015 November 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn yang
dimohonkan banding tersebut dengan

“Mengadili Sendiri”

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar;
- Membatalkan Putusan *Verstek* November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012;
- Menolak gugatan Terlawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Terlawan untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa karena itu apa yang diminta oleh Termohon Kasasi/Pelawan dalam *verzetnya* adalah “membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan November 523/Pdt.G/2001/PN Mdn tanggal 22 Februari 20012”, sedangkan dalam putusan *Judex Facti* “membatalkan Putusan *Verstek* November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012, berarti dalam putusannya *Judex Facti* mengabulkan apa yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi/Pelawan;
- Bahwa karena itu jelas terdapat perbedaan tahun dalam nomor register dan tanggal dalam putusan pada perkara semula yaitu November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012 dengan tahun dan tanggal yang disebutkan Pelawan dalam perlawanannya yaitu tertera November 523/Pdt.G/2001/PN Mdn tanggal 22 Februari 2012;
- Bahwa karena itu *Judex Facti* telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih banyak dari apa yang dituntut, dan oleh karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dan karenanya cukup beralasan menurut hukum agar putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan;

II. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan sebagai *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum pembuktian dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan sebagai *Judex Facti* dalam putusannya ada mempertimbangkan tentang bukti dari Pelawan Produk Bukti P.12 yang berisikan tentang Putusan Mahkamah Agung-RI tanggal 23 Maret 2007 November 281 K/Pdt/2006 dengan para Pelawan yaitu Siwakaliani, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, Pembanding, yang dalam perkara *a quo* (*verzet*) sebagai Pelawan melawan Jamaruba Silaban, S.H., M.H, Termohon Kasasi, dahulu Penggugat, Terbanding;
2. Bahwa *Judex Facti* juga mempertimbangkan tentang bukti produk P.12

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo adalah menyangkut objek yang disengketakan atas pemilikan sebuah rumah yang terletak di Jalan Kediri November 46 RT 004/RW 003 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan berdasarkan Akta Jual beli November 4 tanggal 15 Februari 2002 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Ester Setiawati Santoso, menurut Jamaruba Silaban, S.H., M.H. tanah *a quo* adalah miliknya;

3. Selanjutnya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya mempertimbangkan tentang fakta bukti produk P.12 tersebut yang mengatakan bahwa rumah yang terletak di Jalan Kediri November 46 Medan adalah harta warisan dari alm. S. Sellaya dan S. Tanapakiam yang belum dibagi diantara para ahli waris;
4. Bahwa oleh karena itu dalam perkara *a quo Judex Facti* berkesimpulan bahwa tanah terperkara adalah boedel warisan dari S. Sellaya dan S. Tanapakiam yang belum dibagi waris diantara ahli waris dan Siwakaliani (Pelawan) sebagai salah seorang ahli waris serta menurut *Judex Facti*, Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H. Notaris di Medan tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa menurut Pemohon Kasasi, pertimbangan *Judex Facti* ic. Pengadilan Negeri Medan adalah keliru dan melanggar Hukum Acara Perdata yang berlaku, hal mana disebabkan karena:
Dalam produk Bukti P.12 yang dipertimbangkan *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi dalam perkara ini tidak ikut sebagai Pihak dalam perkara perdata November 281/K/Pdt/2006, maka putusan tersebut tidak mengikat kepada Pemohon Kasasi, oleh karena itu cukup beralasan supaya putusan *a quo* harus dibatalkan;
- III. Bahwa *Judex Facti* ic. Pengadilan Negeri Medan telah keliru dalam menerapkan hukum tentang peristiwa dan fakta hukum dengan alasan sebagai berikut:
 1. Bahwa fakta hukumnya Pemohon Kasasi adalah Penggugat Asal atas objek tanah dan rumah terperkara bersama-sama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan dan Pengakuan tertanggal 18 Februari 2002 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melepaskan haknya atas objek terperkara dengan menerima imbalan uang dari Penggugat Asal/Pemohon Kasasi, sehingga Penggugat/Pemohon Kasasi adalah

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik satu-satunya atas objek perkara;

2. Bahwa dasar kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah dan rumah perkara adalah didasarkan pada Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan;
3. Bahwa dalam putusan Perkara Perdata November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012, Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan dinyatakan sah menurut hukum oleh karena Pemohon Kasasi tidak sebagai Pihak dalam Perkara November 281K/Pdt/2006 tersebut. Maka tidak ada relevansinya untuk menyatakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi yaitu membuat Akta Jual Beli November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan adalah perjanjian jual beli rumah dan pengoperan hak atas tanah dan rumah Jalan Kediri November 46 Medan ic. tanah dan rumah perkara antara Tuan Abdul Rahman sebagai pihak penjual dan Tuan Rama Chandra sebagai kuasa dari 1. Ny. Kanega Gambal, 2. Nona Sarla Dewi, 3. Siwa Sungkar;
5. Bahwa Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan tidak menjadi objek dalam perkara No281 K/Pdt/2006 (Bukti P.12);
6. Bahwa oleh karena *Judex Facti* ic Pengadilan Tinggi Medan telah keliru dalam menerapkan Hukum Pembuktian Produk P.12 maka wajar bilamana putusan Pengadilan Tinggi Medan *a quo* harus dibatalkan;
7. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* ic. Pengadilan Medan tidak ada mempertimbangkan dan menilai eksistensi dari Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan;
8. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* ic. Pengadilan Medan hanya mempertimbangkan dan menilai Bukti Produk P.12 yaitu Putusan Mahkamah Agung-RI November 281 K/Pdt/2006 yang identik perkaranya dengan perkara *a quo*, sedangkan pihak yang diperkarakan adalah berbeda. *Judex Facti* menyatakan akte November 5 tanggal 07

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



November 1991 tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Bahwa menurut pemahaman Pemohon Kasasi, *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Medan salah dalam menerapkan hukum menyangkut mengenai fakta dan peristiwa hukum, karena fakta hukumnya, Akta November 5 tanggal 07 November 1991 yang diperbuat di hadapan Ny. Hj. Aida Daulay Harahap, S.H., Notaris di Medan terlihat jauh lebih tua kelahirannya daripada hasil putusan Mahkamah Agung November 281 K/Pdt/2006 dan lagi pula Putusan Mahkamah Agung November 281 K/Pdt/2006 tersebut obek perkaranya bukan sebagaimana dimaksud dalam Akta November 5 tanggal 07 November 1991;
10. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata, *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak yang berperkara dalam perkara ini baru dapat menilai pembuktian kedua belah pihak;
11. Bahwa paralel dengan hal-hal yang Pemohon Kasasi kemukakan tersebut diatas, maka menurut Yurisprudensi MARI November 903 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974 yang kaedah hukumnya berbunyi: "Alasan Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah mempertimbangkan alat-alat bukti kedua belah pihak, hanya dengan pernyataan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan pihak gugatannya, adalah tidak cukup, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi tersebut haruslah dibatalkan serta Mahkamah Agung akan mengadilinya sendiri;

IV. Bahwa *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Medan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan dan Hukum yang berlaku:

1. Bahwa dalam hukum pembuktian menurut Hukum Acara Perdata *vide* pasal 163 HIR/283 RBg *Judex Facti* diharuskan mempertimbangkan bahan pembuktian yang diajukan oleh para yang berperkara;
2. Bahwa dalam konteks ini dalam perkara asal, Penggugat/Pemohon Kasasi mengajukan gugatan perdata melawan Termohon Kasasi sebagaimana disebut dalam perkara perdata November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn yang diputus dengan putusan verstek pada tanggal 28 Februari 2012 *juncto* Putusan perkara Perlawanan November 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn yang diputus pada tanggal 06 Agustus 2014 yang amar putusannya:

"Mengadili"

1. Menyatakan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II semula Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir;

2. Menyatakan Pelawan semula Tergugat I adalah Pelawan yang tidak benar;
3. menguatkan putusan *verstek* November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012;
4. Menghukum Pelawan semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.351.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah).
3. Bahwa fakta hukumnya Pengadilan Negeri Medan telah mempertimbangkan tentang status dan kedudukan serta asal usul objek rumah dan tanah terperkara sebagai berikut:
 - a. Apakah jual beli rumah beserta tanah pertapakannya yang dikenal dengan Jalan Kediri November 46 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan berdasarkan Akta Jual Beli November 05 tanggal 07 November 1991 antara Abdul Rahman dengan Rama Chandra selaku kuasa dari Kanegambal, Sarla Dewi dan Siwa Sangkar sah atau tidak;
 - b. Apakah Pelawan/Tergugat memiliki hak atas objek sengketa tersebut atau tidak;
 - c. Apakah Putusan *Verstek* November 523/Pdt.G/2011/PN Mdn tanggal 28 Februari 2012 sah atau tidak menurut Ketentuan dan Hukum yang berlaku;
 - d. Apakah Pelawan secara yuridis dapat dikatakan sebagai Pelawan yang baik (*goed opposant*) atau tidak.
4. Bahwa selanjutnya sebagaimana terurai dalam putusan Pengadilan Negeri Medan November 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn tanggal 06 Agustus 2014 hal. 23 s/d 27 putusan *a quo*, Pengadilan Negeri Medan telah mempertimbangkan keadaan dan fakta-fakta hukum yang menjadi pertanyaan tersebut diatas, yang hasilnya menyimpulkan secara yuridis objek sengketa ic. Rumah dan tanah pertapakan setempat dikenal dengan Jalan Kediri Nomor 46 Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia adalah milik dari Penggugat/Pemohon Kasasi;
5. Bahwa perkara November 523/Pdt.Plw/2011/PN Mdn yang diputus pada tanggal 06 Agustus 2014 merupakan bukti yang autentik dalam perkara *a quo* yang termasuk didalamnya. Peristiwa dan fakta hukumnya yang menurut teori hukum pembuktian yang dikenal di

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia ic. Azas *Audio et Alteram Partem*, *Judex Facti* haruslah memperhatikan beban pembuktian kedua belah pihak Penggugat maupun Tergugat secara prosesuil yang sama. Dalam perkara *a quo Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Medan hanya mempertimbangkan bukti Pelawan/Termohon Kasasi saja yaitu bukti P.12 tentang putusan Mahkamah Agung-RI November 281 K/PDT/2006 yang menyebabkan *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Medan tidak seimbang dalam mempertimbangkan Hukum Pembuktian dan menurut hukum dikwalifisir sebagai lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan hukum yang berlaku;

6. Bahwa kenyataannya *Judex Facti* ic. Pengadilan Tinggi Medan tidak memperhatikan prinsip-prinsip hukum pembuktian menurut peraturan hukum yang berlaku ic.pasal 163 HIR/283 RBg, menyebabkan putusan *Judex Facti* tidak berkeadilan dan harus dibatalkan *vide* pasal 30 UU November 5/2004;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 281 K/Pdt/2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, tanah perkara merupakan *boedel* warisan dari peninggalan S. Sella dan S. Tapakiam sehingga perbuatan jual beli sepihak tanpa sepengetahuan Termohon Kasasi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan 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 Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi KANEGA als. KANEGAMBAL tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KANEGA als. KANEGAMBAL** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 22 Maret 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn. H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 3427 K/Pdt/2016