



P U T U S A N

No. 2318 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

AWALLUDDIN, bertempat tinggal di Jalan Brigjen Katamsa Gang Rakyat No. 10 Medan, Medan Maimoon, Kotamadya Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **HARTANTA SEMBIRING,SH.**, SpN., Advokat, berkantor di Jalan Waringin No. 22- G Medan, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pemanding,

m e l a w a n :

M. SENTOSA S. MELIALA,CN.,MM., bertempat tinggal di Jalan Karya Jasa Ujung Pangkal Titi Sei Babura sebelah Selatan Kelurahan Pangkalan Mansyur, Kecamatan Medan Johor, Kotamadya Medan, Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding, Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil- dalil :

Bahwa Penggugat memiliki, menguasai, menghaki dan menggarap sebidang tanah seluas 370 M2 ukurannya lebar sepanjang J. Karya Jasa 30 meter yaitu sebelah Utara dan batas sebelah Barat sepanjang Sei Babura yaitu panjangnya 32 meter, batas sebelah Timur dengan tanah Kerja Sitepu panjang 45 meter, dimana tanah Penggugat berbentuk segi tiga, dimana tanah tersebut terletak di Jln. Karya Jasa, Ujung Pangkal Titi Sei Babura, sebelah Selatan Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Madya Medan atau disebut sebagai tanah terperkara antara Penggugat dengan Tergugat ;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 2318
K/Pdt/ 2009



Bahwa tanah terperkara milik Penggugat berdasarkan alas hak atau suratnya tanah tersebut sejak tahun 1973 sampai hari ini adalah hak Penggugat sesuai bukti dari Penggugat berupa Surat Bupati (P-1) Peralihan Hak (P-2) dan PBB (P3) adalah hak Penggugat tanah terperkara bukan ada hak Tergugat, yang dipersidangan nantinya akan dibuktikan oleh Penggugat.

Bahwa, sekitar awal bulan Maret 2005 dimana Tergugat menimbun tanah terperkara hak Penggugat, dan membuat pondasi untuk membangun ruko (rumah toko) secara melawan hak dan hukum tanpa persetujuan dan izin dari Penggugat;

Bahwa tanggal 1 Agustus, Penggugat mengajukan somasi terhadap Tergugat agar menghentikan kegiatannya membangun ruko diatas tanah terperkara milik Penggugat tetapi dijawab oleh Tergugat tanah terperkara adalah haknya tanpa memperlihatkan suratnya secara jelas sebagai hak Tergugat, dan Tergugat tidak menghentikan pembangunan ruko;

Bahwa, karena Tergugat terus melanjutkan pernbangunan ruko, dimana Penggugat mohon disini agar Hakim Majelis mengeluarkan putusan atau penetapan Provisi agar Tergugat menghentikan pembangunan ruko sampai perkara diputus berkekuatan tetap, memenangkan Tergugat;

Bahwa, akibat dari penimbunan dan kerusakan tanah dilapangan dimana Penggugat telah dirugikan sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);

Bahwa Tergugat telah merusak fasilitas dan bangunan darurat milik Penggugat dimana Penggugat telah dirugikan sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa, sejak Tergugat membangun ruko diatas tanah terperkara dimana Penggugat tidak dapat lagi menyewakan tanahnya kepada orang lain dimana Penggugat telah dirugikan rente tanah sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) per tahun dihitung sejak Januari 2005;

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat, dimana Penggugat akan mengajukan bukti tertulis dan saksi- saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepersidangan yang akan datang;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah terperkara dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menetapkan secara hukum Penggugat berhak atas tanah terperkara sesuai dengan alas hak dan bukti- bukti dari Penggugat ;
3. Menetapkan secara hukum Tergugat tidak berhak atas tanah terperkara dan membatalkan seluruh surat- surat alas hak Tergugat karena cacat hukum dan tidak sah;
4. Menghukum Tergugat agar mengosongkan bangunan rumah tokonya atau membongkarnya hingga kosong dari bangunan tanah terperkara milik Penggugat dan Tergugat menyerahkan tanah terperkara secara baik, dan Penggugat memasukinya dan berhak rnenempatnya dan Tergugat tidak berhak memasukinya kerbali tanah terperkara untuk selamanya;
5. Menghukurn Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) kontan;
6. Menghukum lagi Tergugat untuk membayar uang sewa tanah sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) pertahun kepada Penggugat dihitung sejak tanggal gugatan sampai perkara selesai dieksekusi ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa atau dwang som sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari dihitung sejak tanggal gugatan sampai perkara selesai di eksekusi.
8. Penetapan dan putusan Provisi tetap berlaku sampai perkara dieksekusi
9. Sita yang telah diletakkan atas tanah terperkara tetap berharga dan sah;
10. Setiap biaya perkara yang timbul ditanggung oleh

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 2318
K/Pdt/ 2009

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)



Tergugat ;

11. Putusan perkara ini dapat dilaksanakan serta merta atau segera, walaupun ada pihak verzet, banding atau kasasi; Atau mohon putusan yang seadil- adilnya;

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

Tentang gugatan Penggugat kabur (obsuur libel).

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak jelas menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat apakah merupakan perbuatan melawan hukum atau ingkar janji atau yang lainnya;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan jelas perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat maka beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak punya korelasi antara

posita dengan petitum dimana pada posita tidak ada disinggung mengenai

uang paksa (dwangson) tetapi pada Petitum tiba-tiba muncul tuntutan untuk

minta uang paksa (dwangsom);

Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 434/Pdt.G/2005/PN.Mdn. tanggal 18 Juli 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 683.000,- (enam ratus delapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan No. 121/PDT/2008/PT.MDN tanggal 28 Oktober 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 11 Mei 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Mei 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 56/Pdt/Kasasi/2009/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan mana disertai memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2009 itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat / Terbanding yang pada tanggal 15 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 29 Juni 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 Pemohon Kasasi / Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Ad. 1. Kekeliruan dan atau kekhilafan dalam menerapkan hukum / peraturan yang berlaku .

- Bahwa hak yang dipakai dalam mempertahankan kepemilikan tanah adalah hak milik yang dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa hak milik yang dimaksud dalam mempertahankan hak

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 2318
K/Pdt/ 2009

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)



adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan (Pasal 570 KUHPerdara) ;

- Bahwa tidaklah heran jika seseorang mengajukan permohonan untuk sertifikasi sebidang tanah, karena hal ini menyangkut dengan status kepemilikan suatu benda, dalam hal ini adalah tanah. Hal ini dimaksudkan untuk keleluasaan seseorang menggunakan haknya dan juga sebagai wujud praktek Undang-Undang KUHPerdara yang menyatakan "hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi.
- Bahwa dari ketentuan pasal 570 KUHPerdara dapat diuraikan pengertian sebagai berikut : Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmati sepenuhnya dan menguasai sebebas-bebasnya, yakni :
 1. Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dan memanfaatkannya semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya;
 2. Dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas



terhadap benda miliknya itu, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan dan memindah tangankan.

3. Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain, maupun oleh penguasa, kecuali dengan syarat-syarat dan memenuhi ketentuan UU;
4. Tidak dapat diganggu gugat, hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain.

- Bahwa, penggunaan dan penegasan hal milik dibatasi oleh kepentingan orang lain menurut system hukum Indonesia, karenanya hal milik memiliki fungsi social yakni dengan memperhatikan 4 hal, yakni :

1. Ketentuan hukum yang berlaku, seperti undang-undang gangguan, UU Nomor 5 Tahun 1960, UU pencabutan hak atas tanah;
2. Ketertiban umum;
3. Hak-hak orang lain, seperti hak jasa pekarangan, Hak Guna Usaha, Hipotek, dan lain lain;
4. Fungsi social;

- Bahwa ciri- ciri hak milik dapat dilihat dari :

a. Hak Utama.

Hak milik adalah hak utama, induk dari semua hak kebendaan, Soeten Malikul Adil (1962 :17), menyebut hak milik itu sebagai hak pangkal (originair recht) karena dengan adanya hak ini, maka dapat terjadi hak lain. Tanpa ada hak milik terlebih dahulu tidak mungkin ada hak kebendaan yang diatas sesuatu benda, hak milik tidak terdapat sedangkan hak-hak kebendaan lain terbatas, hak milik itu tidak terbatas penggunaannya oleh pemiliknya;



b. Utuh dan lengkap.

Hak milik secara utuh dan lengkap melekat diatas benda hak milik sebagai suatu kesatuan, hak milik yang melekat pada rumah itu sebagai keseluruhannya, tidak ada hak milik atas semua kamar saja dalam suatu rumah, dengan demikian tidak mungkin dilakukan pemindahtanganan atas sebuah kamar kepada pihak lain sebagai hak milik, tidak mungkin pula ada hak milik di dalam hak milik;

c. Tetap tidak lengkap.

Hak milik sifatnya tetap, tidak lengkap oleh hak kebendaan lain, hak milik adalah hak utama, induk, pangkal, tidak mungkin lenyap oleh hak-hak kebendaan lain. Hak milik hanya akan lenyap apabila berpindah tangan kepada orang yang berhak menguasai setelah tenggang waktu tertentu, sebaliknya hak kebendaan lain dapat lenyap apabila menghadapi hak milik.

- Bahwa dari ketentuan-ketentuan pasal 570 KUHPerdata dapat diketahui pembatasan-pembatasan penggunaan hak milik antara lain :

a. Tidak bertentangan dengan UU.

Penggunaan hak milik dibatasi oleh Undang-Undang. Dengan arti bahwa harus tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum yang berlaku;

b. Tidak menimbulkan gangguan pada orang lain.

Penggunaan hak milik tidak boleh menimbulkan gangguan terhadap orang lain dan hak-hak orang. Kerugian akibat gangguan dapat digugat melalui pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum.

c. Penyalahgunaan hak.

Menggunakan hak milik sedemikian rupa sehingga kerugian orang lain lebih besar jika dibandingkan dengan manfaat yang diperoleh akibat dari penggunaan



hak tersebut;

d. Pembatas oleh hukum tetangga.

Hukum tetangga adalah hukum yang membatasi kebebasan seseorang dalam penggunaan dan penguasaan hak milik;

e. Pencabutan hak untuk kepentingan umum.

Hak milik dapat dicabut dari pemiliknya apabila kepentingan umum menghendaknya akan tetapi pencabutan tersebut harus dengan alasan, prosedur dan ganti rugi yang layak menurut UU;

- Bahwa berdasarkan uraian yang Pemohon Kasasi paparkan diatas maka sangat relevan sekali Judex facti (Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dan atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan) telah membuat kekeliruan dan atau kekhilafan dalam membuat pertimbangan yang selanjutnya dituangkan dalam sebuah keputusan atas sengketa yang dimaksud dalam perkara aquo, hak mana karena :

1. Majelis Hakim / Judex facti hanya melihat sebuah Sertifikat Hak Milik No. 30 yang dipunyai dan atau dimiliki oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat, dengan tanpa terlebih dahulu melihat dan mempelajari.

1.1. Fisik sertifikat tersebut (berdasarkan gambar sertifikat ternyata ada bahagian tanah kosong yang dimiliki dan atau dipunyai orang lain atau degan kata lain tanah yang digarap / dimiliki oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat melebihi dari bukti hak yang dimiliki);

1.2. Dasar penerbitan sertifikat hak milik sangat bertentangan dengan peraturan dan atau ketentuan hukum yang berlaku;

2. Majelis Hakim / Judex facti tidak melihat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki dan atau yang menjadi dasar kepemilikan dari Pemohon Kasasi / Pemohon



Banding / Penggugat, hal mana dari tahun terbitnya saja bukti kepemilikan dari Pemohon Kasasi / Pemohon Banding / Penggugat lebih tua tahun terbitnya dibanding dengan bukti kepemilikan dari Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat (sertifikat ataupun SK Gubernur terbit tahun 1974 sedangkan SK Bupati Deli Serdang yang menjadi alas hak kepemilikan dari Pemohon Kasasi terbit pada tahun 1973) , sehingga hal tersebut secara asas pendaftaran tanah yang berlaku (asas negative) hal tersebut adalah sangat bertentangan, dan karenanya tidak otomatis atau tidak harus lebih kuat sertifikat hak milik dibanding dengan Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Bupati Kepada Daerah Deli Serdang tersebut, sehingga wajar dan patut pemberian hak yang dimaksud sebagai alas hak dari Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat adalah tidak wajar diberikan kepadanya atau batal demi hukum, hal mana bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 6 UUPA tanah mempunyai fungsi sosial dan Pasal 16 UUPA jo. Pasal 570 KUHPerdata);

3. Majelis Hakim / Judex facti tidak melihat kepemilikan tanah yang dimaksud oleh Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat telah dikuasai dan atau dimiliki secara jual beli yang patut dan wajar oleh ketentuan hukum yang berlaku, dan apalagi sebelum tanah dimaksud diperjual belikan oleh ahli waris Alm. Suratmin ternyata tanah tersebut bukanlah tanah terlantar melainkan tanah yang dahulu ditempati dan dikelola dan atau bahkan telah berdiri bangunan rumah diatas tanah tersebut secara turun temurun dengan tanpa pernah ada ganggu gugat lebih dari 39 tahun (dari sebelum tahun 1970 hingga tahun 2005) dari pihak manapun, sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku maka kepemilikan tanah terperkara tersebut adalah sangat relevan menjadi hak milik yang sah dari pihak yang menempati dan atau menggarap tanah terperkara tersebut, dan atau sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar dan patut Pemohon Kasasi/ Pemanding / Penggugat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang secara hukum yang berlaku wajar dan patut dilindungi ;

4. Bahwa walaupun quad non dianggap tanah tersebut terkena pelurusan aliran sungai Babura hal tersebut tidaklah membuat hak-hak dari Pemohon Kasasi / Pemanding / Penggugat menjadi gugur dan atau tidak memperoleh hak baik atas kepemilikan dan atau diganti rugi, hal mana dapat dilihat dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976, dan atau apalagi hingga kini belum ada suatu keputusan yang membuat dan atau menyatakan pembatalan atas Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk-II Deli Serdang No. 22780A/III/4 tanggal 15 November 1973, baik berdasarkan SK Gubernur tahun 1974 yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 30 dan atau peraturan dan atau ketentuan hukum yang lainnya dan bahkan yang perlu dicurigai bahwa Surat Keputusan Gubernur yang diterbitkan pada areal atau kawasan daerah kampung Pangkalan Mashur dimana sebahagian besar dari areal tersebut diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah TK-II Deli Serdang karena areal tersebut adalah merupakan areal tanah garapan masyarakat. ;

- Bahwa berdasarkan uraian yang Pemohon Kasasi / Pemanding / Penggugat diatas maka sangat patut dan wajar dalil dan pertimbangan hukum Judex facti dinyatakan tidak dapat diterima dan atau ditolak, karenanya sangat beralasan hukum dalil- dalil memori kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi ini dinyatakan diterima oleh karenanya ;

Ad.2. Kekeliruan dan atau kekhilafan dalam melihat dan membuat pertimbangan yang didasari dengan fakta fakta hukum yang ada ;

- Bahwa sebagaimana ketentuan yang mensyaratkan bahwa

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No.
2318 K/Pdt/ 2009



Majelis Hakim dalam perkara perdata hanya bersifat pasif dan para pihak yang berperkara haruslah bersifat aktif dalam membuktikan dalil- dalil gugatan dan atau bantahan / keberatannya dalam persidangan ;

- Bahwa apabila kita melihat dalam pemeriksaan perkara aquo baik di tingkat pertama dan atau tingkat banding ternyata Majelis Hakim / Judex facti dalam membuat keputusan atas perkara aquo tidak didasari dengan fakta- fakta hukum yang terungkap dipersidangan, padahal Pemohon Kasasi telah membuktikan dalil- dalil gugatan dan atau sanggahan atas jawaban yang dibuat oleh Termohon Kasasi, baik pada tingkat pertama dan atau pada tingkat banding ;
- Bahwa atas putusan yang dibuat oleh Majelis Hakim / Judex facti tersebut ternyata telah menunjukkan sikap yang tidak adil dengan hanya melihat pembuktian yang menjadi dasar keberatan dari Termohon Kasasi saja, hal mana dilihat dari :
 1. Majelis Hakim hanya melihat bukti kepemilikan dari Termohon Kasasi dikarenakan bukti kepemilikan dari Termohon Kasasi adalah Sertifikat Hak Milik ;
 2. Majelis Hakim tidak pernah mengomentari dan atau memberikan pendapat hukum yang menyinggung tentang hukum agraria dan atau hukum pertanahan yang berlaku di Negara Republik Indonesia kita yang tercinta ini, padahal tentang penguasaan tanah, pendaftaran tanah dan atau tentang kepemilikan tanah tersebut secara jelas adanya merupakan hak dari Pemohon Kasasi, hal mana dapat dilihat dari :
 - ❖ Surat dari Pemohon Kasasi lebih tua tahunnya daripada Surat Termohon Kasasi ;
 - ❖ Tanah tersebut bukan tanah terlantar dan bahkan ada berdiri bangunan rumah berikut tanaman yang



ditanami diatas tanah perkara tersebut (baik oleh Pemilik asal dan atau Pemohon kasasi) ;

- ❖ Tidak pernah ada pembatalan SK Bupati Deli Serdang, baik atas SK Gubernur Tahun 1974 dan atau Surat Keputusan lainnya;
- ❖ Kalaulah tanah yang dimaksud oleh Termohon Kasasi telah dibelinya dari pemilik asal (Kerja Sitepu,SH), namun ternyata dari dahulu pemilik asal atas tanah tersebut sama sekali tidak pernah mengajukan keberatan dan atau mengajukan tuntutan atas kepemilikan tanah perkara tersebut, baik kepada Alm. Suratmin dan atau ahliwarisnya ataupun juga kepada Pemohon Kasasi sebagai jiran tetangga / orang yang bersebelahan ;
- ❖ Pemohon Kasasi tidak pernah menerima ganti rugi baik atas alasan pelebaran / pelurusan sungai dan atau atas pengembangan areal tanah yang dilakukan oleh Termohon Kasasi ;

Sehingga adalah sangat relevan sekali Termohon Kasasi adalah sebagai orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni menguasai dan memiliki tanah dari Pemohon Kasasi dengan tanpa hak dan atau izin dari Pemohon Kasasi ;

3. Majelis Hakim tidak pernah melihat fisik surat dengan lapangan yang ada pada areal tanah perkara , sehingga keputusan tersebut hanya merupakan asumsi dengan tanpa pernah melihat langsung ke areal tanah perkara tersebut, padahal kebenaran tersebut akan terungkap manakala fisik surat tersebut diuji dilapangan (pemeriksaan setempat) tentang kebenaran dan keabsahannya dari surat- surat yang diajukan oleh para pihak ;

4. Dan jikalau hal tersebut dinyatakan sebagai proyek

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No.
2318 K/Pdt/ 2009



pengendalian banjir, apakah dapat begitu saja hak seseorang hilang dengan tidak menerima ganti rugi dari pemerintah dan swasta (sebagaimana disyaratkan oleh peraturan yang berlaku) ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka adalah sangat wajar dan patut putusan yang dibuat oleh Judex facti (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dan atau Pengadilan Negeri Medan) atas perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima dan atau ditolak, hal mana karena putusan tersebut (Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 121/Pdt/2008/PT.Mdn tanggal 28 Oktober 2008 Jo. No. 434/Pdt.G/2005/PN.Mdn tanggal 18 Juni 2007) dibuat dengan tidak membuat pertimbangan hukum yang didasarkan kepada fakta- fakta hukum yang terungkap dipersidangan ;

Ad.3. Kekeliruan dan atau kekhilafan dalam melihat dan membuat pertimbangan yang didasari dengan fakta- fakta hukum yang ada dan bahkan berat sebelah ;

- Bahwa Majelis Hakim / Judex facti dalam membuat putusan atas perkara aquo berat sebelah, hal mana dilihat dari :
 1. Melihat dan mempertimbangkan ketentuan yang berlaku ;
 2. Melihat dan mempertimbangkan fakta- fakta hukum yang ada ;
 3. Melihat dan mempertimbangkan bukti- bukti yang diajukan dipersidangan ;
 4. Tidak ada mengajukan pemeriksaan dan atau pengajian ulang terhadap putusan yang telah diperbuat oleh Majelis Hakim sebelumnya (Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan) ;



5. Tidak mempertimbangkan dalil- dalil dari Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat secara teliti, terurai dan atau sistematis atau bahkan hanya melihat sebelah mata dari bukti yang diajukan Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat dimana seolah- olah Sertifikat Hak Milik merupakan raja dalam membuktikan kepemilikan tanah di Negara Indonesia yang tercinta ini ;

- Bahwa sebagaimana kaedah hukum yang ada serta atas kepatutan dalam hukum beracara yang berlaku di Negara Indonesia yang tercinta ini maka seyogyanya Majelis Hakim mempertimbangkan semua fakta- fakta dan atau dalil- dalil serta bukti- bukti yang terungkap dipersidangan dengan tanpa satu yang dikecualikan, sehingga dalam hal membuat keputusan seyogyanya kelak hal tersebut telah memenuhi rasa keadilan dan kepatutan bagi para pencari keadilan, apalagi dalam proses pemeriksaan pada tingkat banding dimana Pengadilan Tinggi sebagai peradilan ulang yang diberi hak otoritas aquo apabila dalam membuat putusan ternyata Majelis Hakim sebelumnya (Pengadilan Negeri Medan dan atau Pengadilan Tinggi Medan) telah melakukan penyimpangan dan atau kesalahan serta tidak membuat pertimbangan hukum dalam suatu produk keputusan hukum, apalagi ternyata putusan tersebut telah menyimpang dari ketentuan hukum dan asas hukum yang berlaku di Negara yang kita cintai ini ;
- Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas maka adalah sangat wajar dan patut putusan yang dibuat Judex facti (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dan atau Pengadilan

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No.
2318 K/Pdt/ 2009



Negeri Medan dinyatakan tidak dapat diterima dan atau ditolak, karenanya putusan tersebut (Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 121/Pdt/2008/PT.Mdn tanggal 28 Oktober 2008 Jo. No. 434/Pdt.G/2005/PN.Mdn tanggal 18 Juni dinyatakan batal demi hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex facti tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat membeli obyek sengketa yang sudah bersertifikat yang dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik. Yurisprudensi tetap menyatakan pembeli terakhir yang beritikad baik harus dilindungi ;

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 Pemohon Kasasi : AWALLUDDIN tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 : **AWALLUDDIN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / 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 **Rabu** tanggal **22 September 2010** oleh **Atja Sondjaja,SH**. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.M. Zaharuddin Utama,SH.,MM.** dan **Timur P. Manurung,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 **Fahimah Basyir,SH** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota	Ketua
ttd/ H.M. Zaharuddin Utama,SH.,MM.	ttd/
Atja Sondjaja,SH	
ttd/ dan Timur P. Manurung,SH.,MH	

Biaya- Biaya :	Panitera Pengganti
:	
1. Meterai.....	Rp. 6.000,- ttd/
Fahimah Basyir,SH	
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp. 489.000,-
Jumlah	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO,SH., MH
NIP : 040 044 809