



PUTUSAN
Nomor 3412 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. dr. BAJORA M. SIREGAR, DSB, bertempat tinggal di Jalan Kenanga Nomor 8, Kelurahan Ujung Padang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suleman Siregar, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sisingamangaraja Nomor 137 Lt. II, Padangsidempuan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

PT. BONA HUTARAJA, berkedudukan di Jalan MPR III Nomor 13D, Cilandak, Jakarta Selatan, diwakili oleh Drs. Todung Diapari Siregar selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsir Alam Nasution, S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Jalan T.H. Rizal Nurdin Nomor 10, Km 7, Pal-IV, Padangsidempuan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- Bahwa H. dr. Bajora M. Siregar, DSB (Penggugat) ada memiliki sebidang tanah seluas $\pm 80 \times 30 = 2.400 \text{ m}^2$, yang terletak di Desa Pardamean, Kecamatan Muara Btang Toru (d/h Kecamatan Batang Toru), Kabupaten Tapanuli Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Pesta Simanjuntak;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah dr. Bajora Siregar;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan Umum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/IV/BT/1988 antara Pesta Simanjuntak (Penjual) dengan H. dr. Badjora, DSB (pembeli) tanggal 29 Maret 1988;

- Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat), tanah tersebut digunakan H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) yang terletak di sebelah Utara tanah perkara;
- Bahwa sejak Nopember 2012 sampai sekarang tanpa ada alasan yang jelas dan tanpa seizin dan sepengetahuan H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat), Drs. Todung Diapari Siregar (Tergugat) ada menguasai tanah tersebut dengan cara membangun/mendirikan 2 (dua) portal besar dan mendirikan 2 (dua) unit bangunan/pos satpam yang terbuat dari papan diatas objek perkara;
- Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang mana Penggugat tidak bisa membawa bibit kelapa sawit yang sudah terlanjur dibeli dan pupuk dengan melewati tanah perkara sehingga Penggugat tidak bisa menanam tanaman sawit di tanah kosong milik Penggugat, tidak bisa memupuk tanaman sawit Penggugat sehingga hasil tanaman sawit Penggugat menjadi menurun;
- Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat telah sering menegor Tergugat secara lisan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya;
- Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana disebutkan adalah tindakan yang tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian materil serta kerugian moril terhadap diri Penggugat ;

Bahwa adapun perincian kerugian yang dialami Penggugat adalah sebagai berikut:

Jika Penguasaan secara tanpa hak yang dilakukan Tergugat adalah sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Padangsidempuan adalah ± 11 (sebelas) bulan maka kerugian Penggugat adalah:

- Bahwa sebelum Tergugat membangun/mendirikan 2 (dua) portal besar dan mendirikan 2 (dua) unit bangunan/pos satpam di atas tanah perkara hasil perkebunan kelapa sawit Penggugat adalah sebanyak 60.000 kg/bulan;
- Bahwa sejak Tergugat menguasai tanah perkara tersebut telah mengakibatkan penurunan hasil terhadap perkebunan kelapa sawit Penggugat menjadi 40.000 kg/bulan, sehingga telah menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat sebesar 20.000 kg/bulan;

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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

Jika harga sawit sekarang adalah Rp1.000,00/kg, maka kerugian Penggugat setiap bulannya adalah $20.000 \times \text{Rp}1000,00 = \text{Rp}20.000.000,00$ (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa Tergugat telah menguasai tanah perkara sejak bulan Nopember 2012 hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Padangsidimpuan yakni selama 11 (sebelas) bulan maka:

11 bulan $\times \text{Rp}20.000.000,00$ (dua puluh juta rupiah),00 adalah $\text{Rp}220.000.000,00$ (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Ditambah $\text{Rp}20.000.000,00$ (dua puluh juta rupiah)/bulan sejak putusan dibacakan sampai Tergugat mengosongkan tanah perkara tersebut;

Bahwa sebelum Tergugat menguasai objek perkara, Penggugat merupakan sosok yang dihargai dalam masyarakat, Pengugat merupakan tokoh masyarakat, tokoh pendidik dan dikenal sebagai orang yang tepat janji dikalangan masyarakat Tapanuli Selatan;

Bahwa sejak Tergugat menguasai objek perkara, masyarakat menilai Penggugat telah ingkar janji karena sebelumnya Penggugat telah berjanji akan memperkerjakan masyarakat untuk melakukan penanaman kelapa sawit di tanah kosong Penggugat yang terletak disebelah utara pokok perkara, sehingga sebagai tokoh masyarakat dan tokoh pendidil yang cukup dikenal oleh masyarakat Tapanuli Selatan Penggugat merasa kehormatannya telah tercemar;

- Bahwa atas tindakan Tergugat telah menimbulkan kerugian moril atau immateril yang sangat besar terhadap diri Penggugat yang besarnya dapat dipadankan sebesar $\text{Rp}5.000.000,00$ (lima miliar rupiah);
- Bahwa Penggugat sangat khawatir sekali atas itikad tidak baik dari Tergugat dimana kalau Tergugat sampai mengetahui akan adanya gugatan *a quo*, Tergugat akan menjual, menggadaikan atau memindah tangankan objek perkara dan harta kepunyaan Tergugat kepada orang lain, maka untuk menjaga agar gugatan tidak sia-sia terlebih dahulu diletakkan sita jaminan terhadap objek perkara dan harta-harta milik Tergugat baik berupa barang yang tidak bergerak maupun barang bergerak, seberapa cukup ditaksir guna adanya jaminan gugatan ini dan ongkos-ongkos perkara nantinya;
- Bahwa dari sikap Tergugat yang tidak mau tahu dengan kerugian Penggugat baik yang sudah maupun yang akan datang, untuk memaksa agar Tergugat segera melaksanakan putusan dengan tepat waktu dan tidak lalai patut kiranya terhadap Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar $\text{Rp}150.000,00$ (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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 3



menjalankan putusan *a quo*, dihitung sejak putusan dibacakan sampai objek perkara dikosongkan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Jual Beli tertanggal 29 Maret 1988 antara Pesta Simanjuntak (Penjual) dengan H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) tertanggal 29 Maret 1988 syah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas $\pm 2.400 \text{ m}^2$ (objek perkara) yang terletak di Desa Pardamean Kecamatan Muara Batang Toru (d/h Kecamatan Batang Toru) Kabupaten Tapanuli Selatan adalah merupakan tanah hak milik dari H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) yang diperoleh berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 29 Maret 1988 antara Pesta Simanjuntak (penjual) dan H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (pembeli);
4. Menyatakan bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat yang menguasai objek perkara dan melakukan pembangunan 2 (dua) portal besar serta 2 (dua) unit bangunan/pos satpam yang terbuat dari papan di atas objek perkara tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat, merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara tunai dan sekaligus yakni berupa:
 - a. Ganti kerugian materil sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah), ditambah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)/bulan sampai Tergugat menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;
 - b. Kerugian moril atau immateril yang dialami Penggugat dapat dipadankan sejumlah Rp5.000.00.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berharga dan berkekuatan hukum;
8. Menghukum lagi Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai menyerahkan objek perkara kepada Penggugat setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Atau

Jika Pengadilan tidak sependapat dengan kami, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi tentang masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat;

Adapun eksepsi Penggugat tentang masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara ini atas alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat mendalilkan selaku pemilik tanah perkara yang diperoleh berdasarkan pembelian dari Pesta Simanjuntak selaku penjual;
- 2) Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas, dengan demikian Pesta Simanjuntak harus ikut ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini;
- 3) Bahwa oleh karena Pesta Simanjuntak tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, padahal guna penilaian tentang keabsahan jual beli atas tanah perkara antara Penggugat dengan Pesta Simanjuntak, maka diperlukan Pesta Simanjuntak ikut digugat, untuk penentuan secara hukum, apakah jual beli atas tanah perkara tersebut sah atau tidak yang pada saat sekarang tanah perkara diakui Penggugat sebagai miliknya;
- 4) Bahwa Camat Muara Batangtoru (d/h Kecamatan Batang Toru) Kabupaten Tapanuli Selatan juga harus ikut ditarik sebagai Tergugat, karena Akta Jual Beli antara Pesta Simanjuntak selaku penjual dengan Penggugat tersebut, yang dibuat dihadapan Camat Muara Batangtoru (d/h Kecamatan Batangtoru) Kabupaten Tapanuli Selatan, bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, karena tanah perkara sejak tahun 1990 hingga sampai sekarang dikuasai dan diusahai atau digunakan oleh PT. Bona Hutaraja sebagai jalan atau jalur masuk menuju kebun PT. Bona Hutaraja (Tergugat) yang terletak arah sebelah Utara tanah perkara yang telah berlangsung kurang lebih 24 tahun;
- 5) Bahwa demi perlindungan hukum, Camat Muara Batangtoru (d/h Kecamatan Batangtoru) Kabupaten Tapanuli Selatan, haruslah ikut ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini, karena terindikasi tidak sungguh-sungguh dan secara seksama, karena jual beli yang dibuat dihadapan Camat tersebut jelas bertentangan dengan fakta atau kenyataannya yang sebenarnya;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa dengan tidak diikutkan Pesta Simanjuntak dan Camat Muara Batangtoru (d/h Kecamatan Batang Toru) Kabupaten Tapanuli Selatan, sebagai Tergugat dalam gugatan Penggugat, telah merugikan Tergugat dalam melakukan pembelaan terhadap hak-haknya, karena mutlak harus ikut digugat, urgensinya dalam menilai keabsahan kepemilikan sebelumnya atas tanah perkara oleh Pesta Simanjuntak sebagai dasar kepemilikan dan jual beli oleh Pesta Simanjuntak sebagai dasar kepemilikan dan jual beli oleh Pesta Simanjuntak kepada Penggugat atas tanah perkara;
- 7) Bahwa menurut prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, dalam perkara *a quo* Pesta Simanjuntak sebagai pihak yang menjual tanah perkara haruslah ikut digugat, demikian juga halnya dalam praktik peradilan, pihak ketiga dari siapa objek perkara diperoleh harus ditarik sebagai pihak Tergugat;
- 8) Bahwa berbagai putusan Mahkamah Agung yang berpegang pada prinsip umum atau ketentuan yang dikemukakan di atas, yang menyatakan: "Secara formal harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah perkara diperoleh", sebagai mana dipertimbangkan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2752/Pdt/1993, tanggal 12 Desember 1984 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 30/1983, tanggal 23 Juni 1983 Jo. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 115/1982, tanggal 12 Januari 1983 (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan K-VI, Halaman 116);

Berdasarkan uraian Tergugat tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formal karena Penggugat tidak menarik Pesta Simanjuntak dan Camat Muara Batangtoru (d/h Kecamatan Batang Toru) Kabupaten Tapanuli Selatan sebagai Tergugat, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebagian tanah perkara yang terletak di Desa Pardamean Kecamatan Muara Batangtoru (d/h Kecamatan Batangtoru) Kabupaten Tapanuli Selatan, seluas 1200 m², dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Alm. Fosi Pasaribu;

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Pesta Simanjuntak;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah PT. Bona Hutaraja;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah jalan umum;
2. Bahwa sejak pembelian tanah perkara pada tahun 1990 PT. Bona Hutaraja selaku Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah menguasai dan menggunakan tanah tersebut untuk peruntukkan jalan atau jalur masuk ke kebun PT. Bona Hutaraja (Tergugat) sampai sekarang kurang lebih 24 tahun, tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak lain termasuk dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (PT. Bona Hutaraja) sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1200 m², dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas memperolehnya berdasarkan pembelian dari Pesta Simanjuntak selaku penjual berdasarkan kepemilikan semula yang sah oleh Pesta Simanjuntak selaku penjual berdasarkan kepemilikan semula yang sah oleh Pesta Simanjuntak pada tahun 1990;
4. Bahwa atas tanah seluas 1200 m², dengan ukuran 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas sejak pembeliannya tahun 1990 telah diperuntukkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai jalur masuk atau jalan menuju kebun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (PT. Bona Hutaraja) oleh pengelolaan atau Direktur PT. Bona Hutaraja terdahulu, yang sejak semula dikelola oleh H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) dalam kapasitas sebagai direktur PT. Bona Hutaraja;
5. Bahwa pembangunan infrastruktur berupa peralatan tanah terhadap tanah jalur/jalan masuk tanah dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas dahulunya melalui pembiayaan atau anggaran PT. Bona Hutaraja yang saat itu dikelola oleh H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) dalam kapasitas selaku Direktur PT. Bona Hutaraja;
6. Bahwa adalah tidak pantas dan patut serta tidak masuk akal apabila tanah jalur/jalan masuk tanah dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan diatas tidak merupakan bagian dari areal perkebunan sawit PT. Bona Hutaraja, oleh karena luas areal kebun PT. Bona Hutaraja yang lebih dari 200 Ha tersebut pastilah

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015



memerlukan fasilitas jalan/jalur masuk mulai dari awal pembangunan kebun tersebut hingga berproduksi;

7. Bahwa oleh karena itu alangkah terkejutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi ketika Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi pada sekitar tahun 2012 telah berusaha menguasai tanah jalur/jalan masuk tanah dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan diatas dan mengaku bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang diperolehnya dari Pesta Simanjuntak;
8. Bahwa secara sosiologis, pemahamana masyarakat sekitar terhadap tanah sleuas 1200 m², dengan ukuran-ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan Penggugat di atas, adalah milik PT. Bona Hutaraja, oleh karena keberadaan kebun yang telah berlangsung 24 tahun dengan memperkerjakan masyarakat setempat sebagai tenaga kerja dan pembelian lahan semula dari masyarakat sekitar serta pemanfaatan bidang tanah tersebut sebagaimana jalur/jalan masuk kekebun masyarakat yang ada didalam, sehingga sangat bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat setempat bilamana bidang tanah seluas 1200 m² tersebut diakui oleh Penggugat sebagaimana miliknya;
9. Bahwa Pesta Simanjuntak yang didalilkan Penguat sebagai pemilik semula atas tanah perkara, tidak mengakui dan tidak membenarkan adanya jual beli tanah perkara dengan Penggugat, karena Pesta Simanjuntak selaku pemilik tanah yang berbatas sebelah Barat dengan tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya, selaku penduduk asli masyarakat setempat Desa Pardamean mengaku hanya pernah menjual tanahnya kepada PT. Bona Hutaraja waktu itu untuk sarana jalan kebun PT. Bona Hutaraja;
10. Bahwa oleh arena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik atas tanah sleuas 1200 m², dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas yang memperolehnya berdasarkan pembelian dari Pesta Simanjuntak selaku penjual, maka secara hukum kepemilikan Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 13/IV/BT/1988 adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau setidaknya tanah seluas 1200 m², dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak masuk dalam luas tanah berdarakan Akte Jual Nomor 13/IV/BT/1998;



11. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah secara masif dan sistemik berusaha menguasai dan mengusahai tanah seluas 1200 m², dengan ukuran 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas termasuk dengan cara menyuruh orang suruhannya untuk menguasai bidang tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dimaksud, maka untuk menghindari terjadi kekerasan fisik di lapangan sebagaimana pernah terjadi, maka dimohonkan sangat keastian hukum dari Majelis Hakim untuk meneguhkan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Padangsidimpuan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak bekuatan berkuatan hukum atau tidak sah secara hukum Akte Jual Beli Nomor 13/IB/BT/1998, tertanggal 29 Maret 1988; Atau menyatakan bahwa tanah kurang lebih separuh dari tanah perkara seluas 1200 m², dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Alm. Fosi Pasaribu;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Pesta Simanjuntak;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah PT. Bona Hutaraja;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Jalan Umum;Tidak termasuk tanah dalam Akte Jual beli Nomor 13/IV/1998, tertanggal 29 Maret 1998;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 1200 m², dengan ukuran lebar 15 meter dan panjang 80 meter dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Alm. Fosi Pasaribu;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Pesta Simanjuntak;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah PT. Bona Hutaraja;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah jalan umum;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padangsidimpuan telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Psp., tanggal 21 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Surat Jual Beli tertanggal 29 Maret 1988 antara Pesta Simanjuntak (Penjual) dengan H. dr. Badjora M. Siregar., DSB (Penggugat) tertanggal 29 Maret 1988 syah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas $\pm 2.400 \text{ m}^2$ (objek perkara) yang terletak di Desa Pardamean Kecamatan Muara Batang Toru (d/h Kecamatan Batang Toru) Kabupaten Tapunuli Selatan adalah merupakan tanah hak milik dari H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) yang diperoleh berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 29 Maret 1988 antara Pesta Simanjuntak (penjual) dan H.dr. Badjora M. Siregar, DSB (pembeli);
4. Menyatakan bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat yang menguasai objek perkara dan melakukan pembangunan 2 (dua) Portal besar serta 2 (dua) unit bangunan/pos satpam yang terbuat dari papan diatas objek perkara tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat, merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara tunai dan sekaligus yakni berupa ganti kerugian materil sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
7. Menghukum lagi Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai menyerahkan objek perkara kepada Penggugat setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp969.000,00 (sembilan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 93/Pdt/2015/PT Mdn., tanggal 4 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 30 Oktober 2014 Nomor 28/Pdt.G/2013/PN-Psp yang dimohonkan banding tersebut dengan:

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi 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 Penggugat/Terbanding pada tanggal 1 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 08/Pdt.Kas/2015/PN Psp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padangsidempuan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 13 Oktober 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan pada tanggal 16 Oktober 2015;

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/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan dalam memutus perkara *a quo* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan bahwa berdasarkan bukti Penggugat/Pemohon Kasasi yang bertanda P-1 dihubungkan dengan bukti Tergugat/Termohon Kasasi yang bertanda T-1 membuktikan bahwa para pihak yang berperkara sama-sama mendalilkan tanah perkara diperoleh dengan membeli pada Pesta Simanjuntak, sehingga untuk mencapai kebenaran siapakah pembeli tanah perkara yang sah dan beritikad baik menurut hukum harus dilindungi, maka Pesta Simanjuntak harus ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana kaidah hukum didalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 366K/Sip/1973 tanggal 16 Desember 1973, yang berbunyi "Penggugat adalah berhak untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya" dihubungkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3909 K/Pdt/1994 tanggal 19 April 1997, yang berbunyi "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang dijadikan atau yang ditarik menjadi pihak dalam perkara", dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya yang dijadikan Tergugat maupun Turut Tergugat dalam suatu perkara adalah orang yang dipandang telah merugikan Penggugat bukan pihak lain yang tidak ada kaitan atau hubungan hukumnya dengan Penggugat;
2. Bahwa bukti surat Penggugat/Pemohon Kasasi yang bertanda P-1 pada pokoknya telah dapat membuktikan bahwa benar telah terjadi Jual Beli antara H. Dr. Badjora M. Siregar, DSB/Penggugat/Pemohon Kasasi (pembeli) dengan Pesta Simanjuntak (penjual), yang mana menurut aturan hukum Jual Beli tersebut sudah sah secara hukum karena telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah;
3. Bahwa selain bukti surat Penggugat/Pemohon Kasasi yang bertanda P-1 tersebut, Penggugat/Pemohon Kasasi juga telah menghadirkan 6 (Enam) orang saksi pada persidangan guna menguatkan dalil Penggugat/Pemohon Kasasi mengenai status hak kepemilikan Penggugat/Pemohon Kasasi atas objek perkara yakni:
 - a. Saksi Tohar Nasution dibawah sumpah menerangkan:

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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 saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi menerangkan tentang jual beli tanah;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual Pesta Simanjuntak kepada Penggugat/Pemohon Kasasi pada tahun 1988 karena saksi diberitahukan oleh Pesta Simanjuntak sendiri;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30x80 meter;
- b. Saksi Sukri Siregar dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi menerangkan tentang jual beli tanah;
 - Bahwa saksi sebagai Kepala Desa saat jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena pada saat itu saksi sebagai Kepala Desa Pardamean dan juga turut serta sebagai saksi dalam jual beli tersebut;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30x80 meter;
- c. Saksi Musalim Pulungan dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena diberitahukan oleh Pesta Simanjuntak di warung milik Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- d. Saksi Paraduan Hutabarat dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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 saksi mengetahui Jual Beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena pada saat itu saksi adalah sebagai Sekretaris Desa Pardamean;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- e. Saksi Rusli Siregar dibawah sumpah menerangkan:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena diberitahukan oleh Pesta Simanjuntak di warung milik Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- f. Saksi Parsaulian Simanjuntak dibawah sumpah menerangkan:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak karena saksi merupakan sepupu dari Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena diberitahukan oleh ibu dari Pesta Simanjuntak di warung milik Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- 4. Bahwa bukti surat Tergugat/Termohon Kasasi yang bertanda T-1 pada kenyataannya hanya berupa Surat Pernyataan atas nama saksi Pesta Simanjuntak tertanggal 10 Februari 2014 bukan surat atau akta yang dapat membuktikan adanya peralihan hak antara Tergugat/Termohon Kasasi dengan saksi Pesta Simanjuntak atas objek perkara. Bahwa tanggal pembuatan Surat Pernyataan tersebut juga dibuat jauh setelah perkara *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan, sehingga patut diduga Surat Pernyataan tersebut hanyalah akal-akalan dari Tergugat/Termohon Kasasi dan saksi Pesta Simanjuntak saja. Bahwa jika benar Tergugat/Termohon Kasasi ada

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015



membeli objek perkara dari saksi Pesta Simanjuntak pada tahun 1990, sudah barang tentu Tergugat/Termohon Kasasi memiliki surat jual belinya/alas hak atas objek perkara;

5. Bahwa jika dihubungkan antara bukti surat Tergugat/Termohon Kasasi yang bertanda T-1 dengan keterangan saksi Pesta Simanjuntak, terdapat ketidak sesuaian antara isi bukti surat T-1 tersebut dengan keterangan saksi Pesta Simanjuntak, yang mana bukti surat Tergugat/Termohon Kasasi tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa saksi Pesta Simanjuntak ada menjual objek perkara kepada PT. Bona Hutaraja/Tergugat/Termohon Kasasi pada tahun 1990 sementara dalam proses pemeriksaan persidangan saksi Pesta Simanjuntak dibawah sumpah menerangkan bahwa objek perkara dijual kepada PT. Bona Hutaraja/Tergugat/Termohon Kasasi antara tahun 1982 dan tahun 1983 bukan tahun 1990;
6. Bahwa keterangan saksi Pesta Simanjuntak pada persidangan yang menegaskan bahwa objek perkara dijual kepada PT. Bona Hutaraja/Tergugat/Termohon Kasasi antara tahun 1982 dan tahun 1983 bukan tahun 1990 juga telah bertolak belakang dengan kenyataan tentang tahun berdirinya PT. Bona Hutaraja/Tergugat/Termohon Kasasi, yang mana PT. Bona Hutaraja/Tergugat/Termohon Kasasi berdiri pada tahun 1989 sebagaimana Akta Pendirian PT. Bona Hutaraja Nomor 203 tanggal 30 Agustus 1989 dengan kata lain saksi Pesta Simanjuntak telah membenarkan bahwa objek perkara telah dijual kepada PT. Bona Hutaraja jauh sebelum berdirinya PT. Bona Hutaraja "Sangat tidak masuk akal/diluar jangkauan akal sehat manusia";
7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan juga telah mengesampingkan fakta hukum tentang perbedaan luas, batas-batas, dan letak antara objek pada bukti yang bertanda T-1 yang diajukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi dengan objek perkara *a quo*, yang mana dalam bukti yang bertanda T-1 adalah sebidang tanah dengan ukuran 15 x 80 m yang terletak di Desa Pardamean, Kecamatan Muara Batang Toru dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Alm. Fosi Pasaribu;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah PT. Bona Hutaraja;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Pesta Simanjuntak;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan umum Desa Pardamean;



Sementara objek perkara *a quo* setelah dilakukan pemeriksaan setempat adalah tanah seluas $80 \times 30 \text{ m} = 2.400 \text{ m}$ (dua ribu empat ratus meter) yang terletak di Desa Pardamean, Kecamatan Muara Batang Toru d/h Kecamatan Batang Toru, Kabupaten Tapanuli Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Dr. Badjora M. Siregar;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Pesta Simanjuntak;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan umum Desa Pardamean;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dapat dibuktikan secara terang dan nyata bahwa perkara *a quo* hanyalah hubungan hukum antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Termohon Kasasi dan tidak ada kaitan atau hubungan hukumnya secara langsung dengan saksi Pesta Simanjuntak. Dengan demikian mohon hal ini menjadi pertimbangan bagi Bapak Hakim Agung yang mengadili perkara *a quo*;

- II. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan dalam memutus perkara *a quo* tidak berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang cukup;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang menyatakan bahwa Tergugat/Termohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil bantahannya, yaitu mengenai objek perkara adalah hak milik Tergugat/Termohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan atas nama Pesta Simanjuntak tanggal 10 Februari 2014 yang bertanda T-1 adalah dalil yang tidak benar dan berdasar karena pada kenyataannya bukti T-1 bukan merupakan suatu bukti yang dapat membuktikan adanya perikatan jual beli yang sah secara hukum antara Tergugat/Termohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak, bukti T-1 tersebut hanya bersifat Surat Pernyataan yang secara hukum tidak dapat menimbulkan hak milik terhadap Tergugat/Termohon Kasasi atas objek perkara. Bahwa suatu perikatan jual beli dapat dinyatakan sah secara hukum apabila perikatan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan haruslah dibatalkan;

- III. Putusan *Judex Facti* kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara karena sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi;

Bahwa Hakim Tinggi dalam pertimbangannya pada halaman 26 alinea 1 yang menyatakan "Untuk mencapai kebenaran siapakah pembeli tanah perkara yang sah dan beritikad baik menurut hukum harus dilindungi, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pesta Simanjuntak harus ditarik Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo* kurang cukup dipertimbangkan (*niet voldoende gemotiveerd*) dan Terdapat Ketidak Tertipan Beracara karena tidak mempertimbangkan bukti surat dan saksi yang diajukan Penggugat/Pemohon Kasasi pada persidangan di Pengadilan Negeri Padangsidempuan, yang mana Hakim Tinggi telah mengesampingkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bukti Surat:

- a. 1 (Satu) berkas fotocopy Akta Jual Beli Nomor 13/IV/BT/1988 antara Pesta Simanjuntak (penjual) dan dr. Badjora Siregar (pembeli) tanggal Selasa, 29 Maret 1988, yang telah diberi materai Rp6000,00 dan dilegalisir di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan pada tanggal 16 Juni 2014 dan telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P1;

Bukti P1 membuktikan bahwa benar pada tanggal 29 Maret 1988 H. dr. Badjora M. Siregar, DSB (Penggugat) ada membeli tanah dari Pesta Simanjuntak seluas 2400 m² yang terletak di Desa Pardamean d/h Kecamatan Batang Toru sekarang Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan, yang mana menurut aturan hukum jual beli tersebut sudah sah secara hukum karena telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah berbeda dengan bukti surat Tergugat/Termohon Kasasi yang diberi tanda T-1 yang hanya merupakan suatu Surat Pernyataan yang tidak memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai dasar hak kepemilikan;

2. Keterangan Saksi:

- a. Saksi Tohar Nasution dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
- Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
- Bahwa saksi menerangkan tentang jual beli tanah;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual Pesta Simanjuntak kepada Penggugat/Pemohon Kasasi pada tahun 1988 karena saksi diberitahukan oleh Pesta Simanjuntak sendiri;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;

- b. Saksi Sukri Siregar dibawah sumpah menerangkan:

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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 saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi menerangkan tentang jual beli tanah;
 - Bahwa saksi sebagai Kepala Desa saat jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena pada saat itu saksi sebagai Kepala Desa Pardamean dan juga turut serta sebagai saksi dalam jual beli tersebut;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- c. Saksi Musalim Pulungan dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena diberitahukan oleh Pesta Simanjuntak diwarung milik Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- d. Saksi Paraduan Hutabarat dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena pada saat itu saksi adalah sebagai Sekretaris Desa Pardamean;
 - Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;
- e. Saksi Rusli Siregar dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak;
 - Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015



karena diberitahukan oleh Pesta Simanjuntak di warung milik Pesta Simanjuntak;

- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30x80 Meter.

f. Saksi Parsaulian Simanjuntak dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pemohon Kasasi dan tidak kenal dengan Tergugat/Termohon Kasasi;
- Bahwa saksi kenal dengan Pesta Simanjuntak karena saksi merupakan sepupu dari Pesta Simanjuntak;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat/Pemohon Kasasi dengan Pesta Simanjuntak pada tanggal 29 Maret 1988 karena diberitahukan oleh ibu dari Pesta Simanjuntak di warung milik Pesta Simanjuntak;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat/Pemohon Kasasi dari Pesta Simanjuntak adalah 30 x 80 meter;

Yang mana keseluruhan saksi tersebut telah dapat membuktikan bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi adalah satu-satunya pihak yang memiliki hak secara hukum atas objek perkara;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan yang tidak mempertimbangkan bukti surat dan saksi yang diajukan Penggugat/Pemohon Kasasi pada persidangan di Pengadilan Negeri Padangsidempuan tersebut telah bertentangan dengan Pasal 5 Ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

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

Bahwa terlepas dari alasan kasasi, putusan Pengadilan Tinggi Medan salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa selain merupakan hak Penggugat untuk menentukan pihak Tergugat, jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Pesta Simanjuntak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bersesuaian dengan keterangan saksi- saksi sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah sempurna meskipun tidak menarik pihak penjual *in casu* Pesta Simanjuntak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa benar sesuai fakta persidangan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat di beli dari Pesta Simanjuntak dihadapan Camat /PPAT, penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah tanpa persetujuan Penggugat sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. dr. BAJORA M. SIREGAR, DSB dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 93/Pdt/2015/PT Mdn., tanggal 4 Juni 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Psp., tanggal 21 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. dr. BAJORA M. SIREGAR, DSB tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 93/Pdt/2015/PT Mdn., tanggal 4 Juni 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Psp., tanggal 21 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Surat Jual Beli tertanggal 29 Maret 1988 antara Pesta Simanjuntak (Penjual) dengan H. dr. Bajora M. Siregar., DSB (Penggugat) tertanggal 29 Maret 1988 syah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas $\pm 2.400 \text{ m}^2$ (objek perkara) yang terletak di Desa Pardamean Kecamatan Muara Batang Toru (d/h Kecamatan Batang Toru) Kabupaten Tapunuli Selatan adalah merupakan tanah hak milik dari H. dr. Bajora M. Siregar, DSB (Penggugat) yang diperoleh berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 29 Maret 1988 antara Pesta Simanjuntak (penjual) dan H.dr. Bajora M. Siregar, DSB (pembeli);

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 3412 K/Pdt/2015

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)



4. Menyatakan bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat yang menguasai objek perkara dan melakukan pembangunan 2 (dua) Portal besar serta 2 (dua) unit bangunan/pos satpam yang terbuat dari papan diatas objek perkara tanpa seizin/sepengetahuan Penggugat, merupakan tindakan atau perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara tunai dan sekaligus yakni berupa ganti kerugian materil sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
7. Menghukum lagi Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai menyerahkan objek perkara kepada Penggugat setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 17 November 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyono, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.



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

Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001