



PUTUSAN

Nomor 874 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

MARTHIN M. HUTAHAEAN, selaku ahli waris keturunan OPPUNG PUBIDDU HUTAHAEAN dan St. JAIRUS HUTAHAEAN, bertempat tinggal di Jalan Salak 6 Nomor 1-A, Taman Wisma Asri, Bekasi Utara; Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat /Terbanding juga Pembanding;

melawan

OLOAN HUTAHAEAN, bertempat tinggal di Desa Simatibung, Kampung Hutahaean, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tagor Tampubolon, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 5 Tarutung-Tapanuli Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2014; Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi dahulu Tergugat I / Pembanding juga Terbanding;

dan

- 1 PEMERINTAH KABUPATEN TOBA SAMOSIR, Cq. KEPALA DESA SIMATIBUNG, berkedudukan di Jalan Hepata, Lumban Hutahaean, Desa Simatibung, Kampung Hutahean, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir;
- 2 TAHI HUTAHAEAN, bertempat tinggal di Desa Simatibung, Kampung Hutahean, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir;
- 3 HARANGAN WILMAR HUTAHEAN, Jalan Cempaka Nomor 44, Kelurahan Suka Jadi, Kecamatan Suka Jadi, Pekanbaru;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III dan IV /Turut Terbanding I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat /Terbanding juga Pembanding telah menggugat

Hal. 1 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I / Pemanding juga Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III dan IV /Turut Terbanding I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Balige pada pokoknya atas dalil-dalil:

1 Bahwa Penggugat adalah salah satu dari cucu dan ahli waris yang sah dari keturunan anak ketiga dari almarhum St. Jairus Hutahaean, dan ketika hidupnya St. Jairus Hutahaean ada memiliki tanah yang juga berasal dari kakeknya yakni Opung Pubbidu Hutahaean, yang terletak di bertempat tinggal di Dusun Lumban Hutahaean, Desa Simatibung, Kampung Hutaean, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, seluas lebih kurang 1 hektar, dengan batas-batas antara lain:

- Sebelah Timur berbatas dengan Ladang Huria Hutahaean;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan ke Kampung Lumban Hutaean;
- Sebelah Barat berbatas dengan Kampung Lumban Hutaean;
- Sebelah Utara berbatas dengan Sawah keturunan keluarga besar Op. Pubbidu Hutaean;

2 Bahwa sebahagian dari tanah tersebut diberikan oleh Opung Penggugat (St. Jairus Hutaean) untuk pembangunan sebuah gereja HKBP Hutahaean ketika beliau diangkat menjadi Sintua pada tahun 1887 -1938 di Desa Hutahaean tersebut dan sisa tanah seluas 1 (satu) ha diberikan Opung Penggugat kepada ketiga anaknya yakni Kenan Hutahaean (Op. Gaja Hutaean), Japet Hutahaean (Op. Lunggu Hutahaean), dan Philipus Hutaean (Op. Galita Hutahaean) dan saat



ini dikuasakan kepada salah satu ahli warisnya yakni Penggugat;

- 3 Bahwa oleh karena Penggugat adalah keturunan dari Op. St. Jairus Hutahaean maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari Op. St. jairus Hutahaean";
- 4 Bahwa oleh karena tanah sebagaimana tersebut di atas merupakan tanah milik peninggalan almarhum Op. St. Jairus Hutahaean maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Tanah di Dusun Lumban Hutahaean, Desa Simatibung, Kampung Hutahaean, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dinyatakan sebagai tanah milik keturunan Op. St. Jairus Hutahaean dan ahli warisnya yakni Penggugat";
- 5 Bahwa selama beratus tahun yang lalu keluarga Opung Penggugat sampai dengan keturunannya yakni kakak kandung Penggugat masih tinggal di sekitar tanah tersebut dan tidak pernah ada gangguan dari siapapun dan dalam bentuk apapun, sampai pada suatu hari Penggugat mendapat kabar bahwa tanah seluas 1 (satu) ha milik dari Keluarga Penggugat tersebut saat ini telah dikuasai oleh Tergugat III berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III (ic.Tergugat I selaku penjual adalah karyawan dari Tergugat IV selaku pembeli), dimana jual beli tersebut dilakukan pada Tergugat IV;

Hal. 3 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



- 6 Bahwa Penggugat yang berdomisili di Jakarta pulang ke Dusun Lumban Hutahaeon, Desa Simatibung, Kampung Hutahaeon, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dan mengecek kebenaran berita beralihnya tanah milik keluarga Penggugat tersebut kepada Tergugat IV, dan dari data yang dilakukan oleh Penggugat baik kepada seluruh masyarakat Desa Hutahaeon diketahui bahwa jual beli tersebut adalah akal-akalan dan tipu muslihat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat IV, yang diawali dengan adanya undangan untuk musyawarah mengenai keadaan di Desa Lumban Hutahaeon, Desa Simatibung, dan bukan musyawarah untuk menjual tanah tersebut oleh karena ahli waris pemilik tanah tersebut masih hidup dan tidak pernah merasa menjual tanah tersebut;
- 7 Bahwa dalam rapat tertanggal 30 Januari 2011 tersebut tanpa dihadiri oleh lebih kurang 37 (tiga puluh tujuh) kepala keluarga dan dari rapat tersebut hanya membicarakan masalah tanah dan jalan-jalan desa dan peningkatan kemajuan Desa Simatibung;
- 8 Bahwa Penggugat setelah meneliti kembali hasil notulen rapat ternyata ditemukan dan didapat bahwa hasil rapat telah berubah yang semula hanya membicarakan masalah tanah Desa Lumban Hutahaeon, beralih menjadi penyerahan atau ganti rugi serta jual beli



kepada Tergugat III sebagaimana tertuang di dalam Notulen Rapat tertanggal 30 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Tergugat II, yang secara jelas dan nyata tidaklah berwenang atau berkualitas untuk melakukan jual beli;

9 Bahwa oleh karena Tergugat I, II, dan III bukanlah orang yang berwenang atau berkualitas selaku pejabat yang dapat melakukan jual beli dan peralihan atas hak atas tanah orang lain maka patut dan beralasan serta berdasarkan hukum adanya apabila “peralihan, jual beli atas tanah yang menjadi objek perkara dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum adanya”;

10 Bahwa Penggugat telah berupaya dan berusaha melakukan beberapa cara untuk mengetahui beralihnya tanah milik Penggugat, baik kepada Pihak Kepolisian, Badan Pertanahan Kabupaten Tobasa, bahkan kepada Koran Liputan Toba Samosir Edisi Minggu bulan Juni 2011, namun sampai dengan gugatan ini dimajukan Penggugat belum mendapatkan hasil yang diinginkannya terhadap permasalahan tanah milik keturunan Penggugat tersebut;

11 Bahwa sampai dengan saat gugatan ini diajukan, Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III belum juga mengembalikan tanah perkara kepada Penggugat, dimana sikap dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara nyata telah pula menunjukkan bahwa Tergugat

Hal. 5 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dan beralasan kiranya apabila “Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV secara bersama-sama dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

12 Bahwa pelepasan hak atas tanah yang termaktub dalam Notulen Rapat tertanggal 30 Januari 2011 tersebut telah dibuat dan dilakukan dengan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011, dinyatakan tidak sah dan berkekuatan hukum adanya, sehingga batal demi hukum adanya”;

13 Bahwa oleh karena telah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan batal Notulen Rapat tertanggal 30 Januari 2011 tersebut, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat atau menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi berupa kompensasi atas tanah perkara yang diperhitungkan sebesar Rp2.000.000,000,00 (dua miliar rupiah);

14 Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, telah



dihukum untuk mengembalikan tanah terperkara kepada Penggugat atau membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi berupa kompensasi atas tanah terperkara maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dihukum untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan isi putusan perkara ini atau Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III dihukum untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, ganti rugi berupa bunga sebesar 5 (lima) persen setiap bulannya dari jumlah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga dibayar lunas”;

- 15 Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV juga secara nyata telah pula menimbulkan kerugian material kepada Penggugat dimana untuk mengajukan gugatan ini, Penggugat telah mempergunakan jasa kantor Advokat sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, dihukum untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus, ganti rugi atas biaya advokat yang diperhitungkan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)”;

Hal. 7 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



16 Bahwa di samping kerugian materil yang disebutkan diatas, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III juga secara nyata telah pula menimbulkan kerugian moril kepada Penggugat sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila “Tergugat I, II, III serta Tergugat IV dihukum untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi moril yang diperhitungkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah)”;

17 Bahwa saat ini di atas tanah yang menjadi objek perkara sedang dibangun dan agar di atas tanah terperkara tersebut tidak dilakukan tindakan dan kegiatan apapun sampai dengan gugatan ini berkekuatan hukum tetap adanya maka Penggugat dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar mengabulkan tuntutan provisonil agar menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apapun sampai dengan berkekuatan hukum tetap adanya, maka patut dan beralasan hukum kiranya apabila “Majelis Hakim mengabulkan tuntutan provisinil yang diajukan dalam perkara ini diputus terlebih dahulu”;

18 Bahwa untuk menghindarkan agar gugatan Penggugat tidak hampa adanya, dengan segala hormat dimohonkan kepada majelis yang memeriksa dan



mengadili perkara ini, agar kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV, yakni:

- 1 Tanah Penggugat yang menjadi objek perkara seluas kurang lebih 1 (satu) ha (hektar) yang terletak di Desa Tanah Perkampungan Lumban Hutahaeon, Dusun Lumban Hutahaeon, Desa Simatibung, Kecamatan Laguboti Kabupaten Toba Samosir;
- 2 Tanah yang terletak di Pekan Baru, beralamat di Pekan Baru Jalan Cempaka Nomor 44 Kelurahan Suka Jadi Kecamatan Suka Jadi;
- 3 Tanah milik Tergugat I yang terletak di Desa Simatibung, Kampung Hutahaeon, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir;
- 4 Tanah milik Tergugat III yang terletak di Tahi di Desa Simatibung Kampung Hutahaeon, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir;

19 Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup eksepsionil adanya sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila "Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*)";

Menimbang, bahwa Penggugat ada mengajukan perbaikan gugatan yaitu:

- 1 Bahwa pada halaman 2 (dua) angka 4 (empat) semula disebutkan bahwa Harangan Wilmar Hutahaeon selanjutnya dalam hal ini disebut Penggugat III diperbaiki menjadi "Tergugat IV";
- 2 Bahwa pada halaman 3 (tiga) alinea pertama semula disebutkan bahwa tanah sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat III berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III diperbaiki menjadi bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh "Tergugat IV selaku Pembeli;
- 3 Bahwa pada halaman 3 (tiga) semula disebutkan Penggugat setelah meneliti lagi...dll, beralih menjadi penyerahan dan ganti rugi serta jual beli kepada Tergugat III, diperbaiki menjadi dimaksud "Tergugat IV";

Hal. 9 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



- 4 Bahwa pada halaman 3 alinea terakhir semula disebutkan Tergugat I, II, dan III diperbaiki dengan menambah yang dimaksud juga “Tergugat IV”;
- 5 Bahwa demikian juga halnya dengan halaman 4 (empat) alinea 4, 5, 6 semula hanya menyebutkan Tergugat I, II, II diperbaiki dengan menambah “Tergugat IV”, sesuai dengan petitum gugatan;
- 6 Bahwa pada halaman 5 (lima) alinea 2 disebutkan tentang gugatan provisiobal diperbaiki menjadi “Provisonil /Provisi”;
- 7 Bahwa pada petitum halaman 6 (enam) angka 5 (lima) semula disebutkan tanah perkara diperbaiki sesuai dengan posita gugatan yakni menjadi “tanah perkara yang terletak di Dusun Lumban Hutahaean, Desa Simatibung, Kampung Hutahaean, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samsir seluas lebih kurang 1 (satu) hektar, dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ladang Huria Hutahaean
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan ke kampung Hutahaean
 - Sebelah Barat berbatas dengan Kampung Lumban Hutahaean
 - Sebelah Utara berbatas dengan sawah keturunan keluarga Op. Pubiddu Hutahaean”;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
- 3 Mengabulkan tuntutan provisional yang diajukan dalam perkara ini diputus terlebih dahulu;
- 4 Menyatakan Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau jual beli tertanggal 30 Januari 2011, tidak sah dan berkekuatan hukum dan batal adanya;
- 5 Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya Pemegang alas hak yang sah atas tanah perkara;
- 6 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 7 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat atau

10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus, ganti rugi berupa kompensasi atas tanah terperkara yang diperhitungkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

8 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan isi putusan perkara ini;

9 Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi atas biaya advokat yang diperhitungkan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

10 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus, ganti rugi moriil yang diperhitungkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

11 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I Eksepsi "Surat Kuasa Khusus" tidak sah;

1 Bahwa Taufik Siregar, S.H. M.Hum., Agustina, S.H, menerima dan menjalankan kuasa Penggugat sebagai Advokat /Penasehat Hukum pada Badan Bantuan Hukum PDI-Perjuangan berkantor di Jalan Raja Paindoan Nomor 7 Balige, dengan Kop Surat Dewan Pimpinan Daerah Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Sumatera Utara, Badan Bantuan Hukum dan Advokasi beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 11, Medan;

2 Bahwa Badan Bantuan Hukum dan Advokasi pada Dewan Pimpinan Daerah Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Sumatera Utara yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 11, Medan dan Badan Bantuan Hukum PDI-Perjuangan berkantor di Jalan Raja Paindoan Nomor 7 Balige adalah lembaga internal dan bagian susunan kepengurusan organisasi partai politik Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan (Sumatera Utara) dengan demikian Badan Bantuan Hukum dan Advokasi pada Dewan Pimpinan Daerah Partai

Hal. 11 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



Demokrasi Indonesia Perjuangan Sumatera Utara dan Badan Bantuan Hukum PDI-Perjuangan berkantor di Jalan Raja Paindoan Nomor 7 Balige adalah satu kesatuan dengan Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan;

- 3 Bahwa terkait hal di atas mesti dicari hubungan hukum antara Penggugat Marthin M. Hutahaean dengan Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan apakah sebagai kader atau anggota partai sehingga dalam perkara *a quo* harus melibatkan partai politik Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan, apa hubungannya antara perkara tanah *a quo* yang bersifat keperdataan dengan partai politik dan apakah Taufik Siregar, SH. M.Hum., Agustina, S.H, dalam perkara ini mengurus kepentingan hukum Marthin M. Hutahaean atau karena kepentingan hukum Martin M. Hutahaean atas perkara ini telah menjadi kepentingan hukum dan kepentingan politik Partai Demokrasi Indonesia Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Sumatera Utara?
- 4 Bahwa perlu juga diperhatikan dan dipertimbangkan kapasitas Taufik Siregar, S.H., M.Hum., Agustina, S.H, apakah dalam menerima dan menjalankan kuasa dalam perkara *a quo* semata-mata menjalankan profesi advokat atau karena kebetulan berstatus advokat dan menjadi anggota partai sehingga melibatkan partai politik ic. Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan dalam perkara ini serta kepastian alamat kantor para advokat tersebut di atas di Balige atau di Medan?
- 5 Bahwa menurut hukum pemberian kuasa adalah hubungan (kontrak) antar pemberi dan penerima kuasa dan tidak ada hubungannya dengan pihak lain baik individu maupun lembaga termasuk partai politik ic. Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan yang tidak ada hubungannya dengan perkara *a quo*, maka menurut hukum surat kuasa khusus tanggal 20 April 2012 yang diberikan Marthin M. Hutahaean kepada para advokat Taufik Siregar, S.H., M.Hum, Agustina, S.H., dari Badan Bantuan Hukum PDI-Perjuangan beralamat di Jalan Raja Paindoan Nomor 7 Balige atau Dewan Pimpinan Daerah Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan Sumatera Utara, Badan Bantuan Hukum dan Advokasi beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 11 Medan adalah cacat hukum dan tidak sah;

II Eksepsi "Kurang Pihak dalam Perkara";

Bahwa Tergugat I bersama keturunan dan ahli waris Jakob Hutahaean ada menjual sebidang tanah kepada Tergugat IV di Lumban Hutahaean Desa Simatibung seluas ± 3.889 m²;



III Eksepsi "Keliru pihak yang ditarik sebagai Pihak";

- 1 Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini oleh karena menurut Penggugat, Tergugat I telah mengalihkan /melepaskan hak kepemilikan atas tanah milik keluarga Penggugat kepada Tergugat IV di Dusun Lumban Hutahaeen Desa Simatibung berdasarkan Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011, sebagaimana menurut Penggugat termaktub dalam Notulen Rapat tanggal 30 Januari 2011;
- 2 Bahwa Tergugat I baik sendiri atau bersama-sama dengan pihak lain tidak ada melakukan pengalihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Penggugat dalam Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 yang menurut Penggugat termaktub dalam Notulen Rapat tanggal 30 Januari 2011, dan mengenai tanah dalam Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 yang menurut Penggugat termaktub dalam Notulen Rapat tanggal 30 Januari 2011 Tergugat I tidak tahu menahu dan tidak ada hubungannya dengan tanah yang dimaksudkan Penggugat;
- 3 Bahwa oleh karena Tergugat I baik sendiri atau bersama-sama dengan pihak lain tidak ada melakukan pelepasan hak atas tanah sesuai Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 yang menurut Penggugat termaktub dalam Notulen Rapat tanggal 30 Januari 2011, dan dengan demikian Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dimaksud Penggugat maka Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak;

IV Eksepsi "gugatan kabur atau *obscur libel*";

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak terang atau isi gugatan gelap (*onduidelijk*) atas alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan Penggugat;
 - a Bahwa inti dalil gugatan Penggugat terkait dengan eksepsi di atas adalah:
 - tanah objek gugatan adalah tanah keluarga Penggugat;
 - Penggugat adalah salah satu dari cucu dan ahli waris yang sah dari keturunan anak ketiga dari almarhum St. Jairus Hutahaeen;
 - semasa hidupnya St. Jairus Hutahaeen ada memiliki tanah yang juga "berasal" dari kakeknya yaitu Oppung Pubiddu Hutahaeen di Dusun Lumban Hutahaeen seluas lebih kurang 1 hektar, dengan batas-batas antara lain:

Hal. 13 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



- sebagian dari tanah tersebut telah diberikan St. Jairus Hutahaean untuk pembangunan gereja HKBP Hutahaean;
- sisa dari tanah satu hektar "diberikan" kepada ketiga anaknya Kenan Hutahaean (Op. Gaja Hutahaean), Japet Hutahaean (Op. Lunggu Hutahaean), Philipus Hutahaean (Op. Galita Hutahaean);
- tanah objek gugatan adalah tanah keluarga Penggugat;
- saat ini "dikuasakan" kepada salah satu ahli warisnya yakni Penggugat;

b Bahwa mencermati isi surat gugatan Penggugat ternyata bahwa:

- tidak jelas sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah yang diperkarakan, apakah sebagai hibah, warisan dan lain-lain;
- tidak jelas asal usul kepemilikan Op. Pubiddu atas tanah perkara;
- tidak jelas bagaimana St. Jairus Hutahaean memperoleh tanah tanah perkara dari Op. Pubiddu Hutahaean;
- tidak jelas cara pemberian tanah terperkara dari St. Jairus Hutahaean kepada ketiga anaknya Kenan Hutahaean (Op. Gaja Hutahaean), Japet Hutahaean (Op. Lunggu Hutahaean), Philipus Hutahaean (Op. Galita Hutahaean);
- tidak jelas Penggugat anak/keturunan dan ahli waris siapa;
- tidak jelas hal apa dikuasakan kepada Penggugat dan dan siapa yang memberi kuasa;
- tidak jelas siapa saja ahli waris St. Jairus Hutahaean;
- tidak jelas hubungan Penggugat dengan tanah terperkara;

c Bahwa oleh karena tidak jelas sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah yang diperkarakan (apakah sebagai hibah, warisan dan lain-lain), asal usul kepemilikan Op. Pubiddu atas tanah objek perkara, bagaimana St. Jairus Hutahaean memperoleh tanah perkara dari Op. Pubiddu Hutahaean, cara pemberian tanah terperkara dari St. Jairus Hutahaean kepada ketiga anaknya Kenan Hutahaean (Op. Gaja Hutahaean), Japet Hutahaean (Op. Lunggu Hutahaean), Philipus Hutahaean (Op. Galita Hutahaean), Penggugat anak /keturunan dan ahli waris siapa, hal apa dikuasakan kepada Penggugat dan dan siapa yang memberi kuasa, siapa saja ahli waris St. Jairus Hutahaean, dan tidak jelas



hubungan hukum Penggugat dengan tanah objek gugatan *a quo* sehingga dengan demikian menurut hukum gugatan Penggugat *obscur libel*;

- d Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan Tergugat I, II, III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat I telah melepaskan hak kepemilikan atas tanah perkara milik keluarga Penggugat kepada Tergugat IV berdasarkan Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 yang termaktub dalam Notulen Rapat tanggal 30 Januari 2011;
 - e Bahwa Tergugat I tidak tahu dan tidak memiliki hubungan apapun dengan Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011, juga tidak mengetahui tanah yang dimaksudkan dalam Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 yang menurut Penggugat termaktub dalam Notulen Rapat tanggal 30 Januari 2011;
 - f Bahwa oleh karena dasar fakta gugatan Penggugat adalah Tergugat I telah melepaskan hak kepemilikan atas tanah perkara milik keluarga Penggugat kepada Tergugat IV berdasarkan Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 padahal Tergugat I tidak tahu dan tidak memiliki hubungan apapun dengan Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011, juga tidak mengetahui tanah yang dimaksudkan Penggugat dalam Surat Pelepasan Hak tertanggal 30 Januari 2011 dan dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;
 - g Bahwa oleh karena tidak jelas dasar fakta hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah perkara, tidak jelas dasar fakta hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I maka dasar gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);
- 2 Tanah yang menjadi objek perkara tidak jelas;
- a Bahwa menurut Penggugat St. Jairus Hutahaean ada memiliki tanah yang juga "berasal" dari kakeknya yaitu oppung Pubiddu Hutahaean di Dusun Lumban Hutahaean seluas lebih kurang 1 hektar, dengan batas-batas antara lain:
 - b Bahwa sebagian dari tanah tersebut telah diberikan St. Jairus Hutahaean untuk pembangunan gereja HKBP Hutahaean;
 - c Bahwa sisa dari tanah satu hektar "diberikan" kepada ketiga anaknya Kenan Hutahaean (Op. Gaja Hutahaean), Japet Hutahaean (Op. Lunggu

Hal. 15 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



Hutahaean), Philipus Hutahaean (Op. Galita Hutahaean), kemudian saat ini "dikuasakan" kepada salah satu ahli warisnya yakni Penggugat;

d Bahwa tanah seluas 1 (satu) hektar milik dari keluarga Penggugat tersebut saat ini telah dikuasai Tergugat III berdasarkan jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III;

e Bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat tidak ada disebutkan/dihunjuk secara pasti yang mana tanah terperkara apakah tanah yang berasal dari Op. Pubiddu Hutahaean atau tanah yang dikuasai Tergugat III berdasarkan jual beli Tergugat I kepada Tergugat III dan bila demikian kapan, dimana dan mana tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat III dan yang pasti Tergugat I dengan Tergugat III tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah 1 (satu) hektar, dengan demikian yang mana sebenarnya tanah terperkara?;

3 Posita dan Petitum serta hubungan Posita dan Petitum dalam gugatan tidak jelas;

Bahwa memperhatikan surat gugatan Penggugat baik posita, petitum maupun hubungan timbal balik antara posita dengan petitum ternyata:

- Ada posita tetapi tidak diikuti dengan petitum, antara lain:

Penggugat dalam positannya meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari Op. St. Jairus Hutahaean;

- Ada petitum tanpa ada dalil pendukungnya dalam posita, antara lain:

Dalam petitumnya agar menghukum Tergugat I dan II serta Tergugat III untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, tetapi tidak ada dikemukakan alasannya dalam posita;

Dalam petitum Penggugat menuntut agar dinyatakan Penggugat sebagai satu-satunya pemegang alas hak yang sah atas tanah terperkara, tetapi Penggugat tidak ada mendalilkan alasan-alasan dalam posita untuk mendukung petitumnya tersebut;

4 Bahwa oleh karena surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2012 cacat hukum dan tidak sah, gugatan kurang pihak dan keliru pihak yang ditarik sebagai pihak serta gugatan kabur (*obscur libel*) maka gugatan Penggugat cacat formal sehingga menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balige telah memberikan Putusan Nomor 07/PDT.G/2012/PN.BLG, tanggal 26 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kompensasi tanah perkara sebesar Rp388.900.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) seketika dan sekaligus;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding /Terbanding dan Penggugat /Terbanding /Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 07/PDT.G/2012/PN.BLG, tanggal 26 Juni 2013 tersebut telah **dikuatkan** oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 32/PDT/2014/PT-MDN tanggal 10 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat /Terbanding juga Pembanding dan Tergugat I /Pembanding juga Terbanding masing-masing pada tanggal 15 Oktober 2014 dan tanggal 30 Oktober 2014 kemudian terhadap putusan tersebut, Pemohon Kasasi I /Penggugat /Terbanding dan juga Pembanding maupun Pemohon Kasasi II /Tergugat I /Pembanding juga Terbanding masing – masing melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2014 mengajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 8/Kasasi/Pdt/2014/PN.Blg, jo. Nomor 07/Pdt.G/2012/PN.Blg, dan Nomor 9/Kasasi/Pdt/2014/PN.Blg, jo. Nomor 07/Pdt.G/2012/PN.Blg, masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2014 dan tanggal 12 November 2014 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan

Hal. 17 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 November 2014 dan Tanggal 25 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat /Terbanding juga Pemanding tersebut telah diberitahukan kepada:

Tergugat I / Pemanding juga Terbanding pada tanggal 20 November 2014;

Kemudian Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi dahulu Tergugat I / Pemanding juga Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 3 Desember 2014;

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 Pemohon Kasasi I /Penggugat / Terbanding juga Pemanding dan Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi /Tergugat I /Pemanding juga Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I /Penggugat /Terbanding juga Pemanding;

- 1 Tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* menyangkut perjanjian jual beli atas tanah terperkara;
 - 1 Bahwa Pemohon Kasas /Penggugat asal telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, tanah terperkara adalah tanah warisan peninggalan dari St. Jairus Hutahaeen yang juga berasal dari dari Op.Pubiddu Hutahaeen (vide bukti P-1 dan P-2) dan tanah *quo* benar telah dijual oleh Termohon Kasasi/ Tergugat I asal kepada Tergugat IV asal (vide bukti T-1) sementara Termohon Kasasi /Tergugat I asal tidak dapat membuktikan dali-dalil jawabannya yang menyatakan, tanah terperkara miliknya yang diperoleh sebagai tanah warisan turun-temurun dari Op. Jacob Hutahaeen dan Op. Jacob memperolehnya dari Raja Op.Songgopan Hutahaeen;
 - 2 Bahwa sebelum tanah terperkara dijual, tanah *quo* telah terlebih dahulu dipagar tembok keliling dan ditimbun oleh Tergugat IV asal sebagaimana keterangan saksi Kirisman Hutahaeen dan hasil pemeriksaan setempat atas tanah terperkara oleh *Judex Facti* tingkat pertama;
 - 3 Bahwa Tergugat IV asal, lahir, dibesarkan dan mempunyai rumah tempat tinggal di Lumban Hutahaeen, Desa Simatibung, setelah



berkeluarga pindah ke Pekan Baru, namun masih sering pulang ke Lumban Hutahaean, Desa Simatibung;

- 4 Bahwa kakek Tergugat I asal dengan Tergugat VI asal adalah abang beradik dan sama-sama merupakan keturunan Op. Songgopan Hutahaean sebagaimana keterangan saksi Mangasi Hutahaean (vide putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 35);
- 5 Bahwa rumah-rumah yang ada di sekitar Desa Simatibung adalah milik dari keturunan Op.Pubiddu Hutahaean sebagaimana keterangan saksi Mangasi Hutahaean (vide putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 35);
- 6 Bahwa di Lumban Hutahaean, Desa Simatibung ada dikenal hulu dan hilir yaitu hulu daerah dolok yang merupakan tempat tinggal Op. Pubiddu Hutahaean dan di daerah hillir adalah Toruan yang dimiliki Op.Songgopan Hutahaean sedangkan tanah sengketa letaknya berada di hulu sebagaimana keterangan saksi Herlan Hutahaean dan Tanda Hutahaean (vide putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 24 alinea 8 dan 25 alinea 1);

Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama yang diambil-alih dan dijadikan *Judex Facti* tingkat banding untuk menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama (vide putusan halaman 62) memuat:

“... memperhatikan bukti surat tertanda T-1 yaitu berupa surat perjanjian jual tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat pihak penjual dan pihak pembeli tersebut diketahui oleh Kepala Desa Simatibung tersebut adalah sah menurut hukum, sepertimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Reg.126 K/Sip, tanggal 4 April 1978 yang menyebutkan: untuk sahnya jual tanah tidak mutlak harus akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Ata Tanah atau pejabat tersebut hanyalah suatu alat bukti”;

“ ... oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV pada tanggal 24 Januari 2011 adalah sah menurut hukum maka Tergugat IV haruslah dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 266 K/Sip/1968, tanggal 27 November 1968 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, dengan demikian maka perbuatan Tergugat IV bukanlah suatu perbuatan melawan hukum”;

“... berdasarkan bukti surat perjanjian jual beli tertanggal 24 Januari 2011, terlihat ada suatu ketentuan yang disepakati penjual dengan pembeli atas tanah, yang mana

Hal. 19 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



penjual dalam hal ini Tergugat I berkewajiban bertanggung jawab atas gugatan pihak ketiga sebagai akibat adanya jual beli tersebut, dengan demikian atas adanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV sebagai pihak pembeli, haruslah dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik dan dilindungi undang-undang, sehingga resiko yang timbul adanya jual beli tertanggal 24 Januari 2011 tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat I’;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi / Penggugat asal sangat keberatan dan berpendapat, jual beli tertanggal 24 Januari 2011 adalah cacat hukum dan Tergugat IV asal bukan pembeli beriktikad baik tetapi pembeli beriktikad buruk *quod non* Tergugat IV asal dan Tergugat I asal telah melakukan perbuatan melawan hukum secara bersama-sama sehingga resiko terjadinya jual beli tanah terperkara harus menjadi tanggung jawab bersama Tergugat I asal dan Tergugat IV asal, dengan dasar dan alasan:

- a Bahwa sebelum Termohon Kasasi /Tergugat I asal dan Tergugat IV asal membuat perjanjian jual beli tertanggal 24 Januari 2011, Tergugat IV asal telah terlebih dahulu menguasai tanpa hak tanah terperkara dengan cara melakukan penimbunan dan pemagaran tembok keliling agar dapat mendirikan bangunan rumah;
- b Bahwa Tergugat IV asal adalah keturunan Op. Songgopan Hutahaeen, lahir, dibesarkan dan punya rumah tempat tinggal di Lumban Hutahaeen, Desa Simatibung, walaupun setelah berkeluarga pindah ke Pekanbaru tetapi masih sering pulang ke Lumban Hutahaeen Desa Simatibung sehingga sebelum dibuat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Januari 2011, Tergugat IV asal sudah mengetahui bahwa tanah terperkara yang letaknya berada di Hulu Lumban Hutahaeen, Desa Simatibung adalah milik dari keturunan Op. Pubiddu Hutahaeen bukan milik dari keturunan Op. Songgopan Hutahaeen ic. Tergugat I asal dan Tergugat IV asal juga mengetahui bahwa Tergugat I asal tidak mempunyai bukti surat 1 (satu) lembar pun atas tanah terperkara, namun Tergugat IV asal dengan iktikad buruknya dibantu oleh Tergugat II /III asal yang juga sama-sama keturunan Op. Songgopan Hutahaeen, tetap saja membeli tanah *a quo* dari Tergugat I asal;
- c Bahwa dalam jual beli tanah, pihak pembeli disebut sebagai pembeli beriktikad baik dan dilindungi Undang-Undang, jika jual beli dilakukan di hadapan PPAT sedangkan jual beli atas tanah terperkara dilakukan dibawah



tangan, hal tersebut dilakukan justru karena Tergugat VI asal telah mengetahui tanah perkara adalah milik ahliwaris St. Jairus Hutahaean, jika memang benar Tergugat IV asal sebagai pembeli beriktikad baik, jual beli tanah perkara akan dilakukan di hadapan PPAT sebab Tergugat IV asal adalah seorang pengusaha terkenal di Pekanbaru yang sudah barang tentu mematuhi benar aturan tentang jual beli tanah;

Berdasarkan alasan di atas, putusan *Judex Facti* tingkat banding yang menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama, telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya khususnya hukum pembuktian;

- 2 Tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam kaitan dengan pembayaran ganti rugi berupa kompensasi atas tanah perkara;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah membenarkan, tanah perkara adalah milik ahliwaris St. Jairus Hutahaean;

Bahwa dalam petitum gugatan angka 7, Penggugat memohon agar Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat atau menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi berupa kompensasi atas tanah perkara yang diperhitungkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Bahwa atas petitum gugatan *a quo*, *Judex Facti* tingkat pertama membuat pertimbangan hukum (vide putusan halaman 69), yaitu:

“... apabila diperhatikan dan dicermati permohonan (*petitum*) Penggugat pada butir 7 tersebut mempunyai 2 (dua) pilihan:

- 1 Untuk mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong atau;
- 2 Untuk membayar kepada Penggugat seketika dan sekaligus ganti rugi berupa kompensasi atas tanah perkara yang diperhitungkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

“... menurut pendapat Majelis Hakim didalam permohonan (petitum ke 7) tersebut adalah permohonan 2 (dua) pilihan dan kurang adil dan tidak patut kedua permohonan tersebut sekaligus dikabulkan yaitu mengembalikan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan membayar ganti rugi berupa kompensasi atas tanah perkara sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat”;

Hal. 21 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



“... oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Tergugat I dibebani membayar kerugian kepada Penggugat”;

Jika pertimbangan hukum di atas dipertautkan, pertimbangan hukum tersebut telah saling bertentangan sebab disatu sisi *Judex Facti* membenarkan, tanah yang dijual Tergugat I asal kepada Tergugat IV asal adalah milik St. Jairus Hutahaean namun di sisi lain hanya Tergugat I asal yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan dan dibebani membayar ganti rugi dengan pertimbangan Tergugat IV asal sebagai pembeli beriktikad baik, padahal sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, surat perjanjian jual beli tanggal 24 Januari 2011 (vide bukti T-1) adalah cacat hukum dan Tergugat IV asal adalah pembeli beriktikad buruk sebab Tergugat IV asal sudah mengetahui bahwa tanah terperkara adalah milik ahliwaris St. Jairus Hutahaean namun masih tetap melakukan transaksi jual beli atas tanah terperkara dan bahkan sebelum dibuat perjanjian jual beli, Tergugat IV asal telah terlebih dahulu menguasai tanpa hak dengan cara menimbun dan memagar tembok keliling tanah terperkara. Oleh karenanya Tergugat IV asal, juga harus dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa karena Tergugat IV asal juga melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak tepat dan adil hanya Tergugat I asal yang harus bertanggung jawab atas resiko terjadinya jual beli tanah terperkara sehingga sangat adil dan berdasar jika petitum gugatan butir 7 yang seharusnya dikabulkan *Judex Facti* dan menjadi amar putusan adalah pengembalian tanah terperkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bukan ganti rugi berupa kompensasi atas tanah terperkara;

Bahwa lagi pula, pembayaran ganti rugi berupa kompensasi atas tanah terperkara, tidak tepat diterapkan dalam perkara ini karena tanah terperkara bukan dipergunakan untuk kepentingan umum namun tanah *a quo* dimanfaatkan oleh Tergugat IV asal untuk pembangunan rumah tinggal;

Dengan demikian, putusan *Judex Facti* tingkat banding yang menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama, telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

- 3 Tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* terkait nilai ganti rugi berupa kompensasi atas tanah terperkara;

Bahwa dalam perkara *a quo* telah terjadi perbedaan mengenai luas tanah terperkara, yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Penggugat asal dalam gugatan mendalilkan, tanah terperkara seluas kurang-lebih 1 Ha sedangkan dalam jawaban Tergugat I asal dan juga berdasarkan bukti T-1, tanah terperkara yang dijual Tergugat I asal kepada Tergugat IV asal seluas kurang lebih 3.889 m²;
- 2 Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan *Judex Facti* tingkat pertama (vide putusan halaman 65 s/d 66), batas tanah dan luas tanah terperkara:

Batas-batas tanah menurut Penggugat adalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan sawah /ladang pertanian keturunan keluarga Op,Biddu Hutahaeen dengan ukuran : $13,60 + 41,70 + 28,90 + 38,35 = 157,2$ m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Kampung Hutahaeen /tanah si Lumba /anak St.Jairus dengan ukuran $52 + 5 = 57$ m;
- Sebelah Timur berbatas dengan ladang Huria Hutahaeen dengan ukuran 63 m;
- Sebelah Barat dengan Kampung Lumban Hutahaeen /tanah Op.Biddu /St.Jairus dengan ukuran $52 + 5 = 57$ m;

Jika dihitung luas tanah menurut Penggugat tersebut;

$$107 \times 64,5 \text{ m} (214,2 : 2 \times 129) = 6907,96 \text{ m}^2;$$

Selanjutnya menurut Tergugat batas-batas tanah terperkara adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Josef Hutahaeen dengan ukuran: $37,50 + 10,30 + 35,90 = 83,70$ m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Desa dengan ukuran $53 + 17,20 = 70,2$ m;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Oloan Hutahaeen (Tergugat I) dengan ukuran 58,7 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan pargodungan HKBP Hutahaeen dengan ukuran 56,20 m;

Hal. 23 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 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)



Jika dihitung jumlah luas tanah terperkara tersebut menurut Tergugat tersebut:

$$(153,9 : 2) = 76,95 \times (114,9 : 2) = 57,45 \text{ m};$$

$$76,95 \text{ m} \times 57,45 \text{ m} = 4420,75 \text{ m}^2;$$

- 1 Bahwa atas surat dari Penggugat asal tanggal 6 April 2011 dan tanggal 6 Juni 2011 (vide bukti P-5 dan P-7) kepada dan Kantor Pertanahan Toba Samosir dengan Surat Nomor 365/300.12.12/XII/2011, tanggal 19 Desember 2011, perihal: Penyelesaian proses sertifikat atas tanah a.n. Harangan Wilmar Hutahaeaan di Desa Simatibung, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir menerangkan: tanah terperkara yang diajukan Tergugat IV untuk diterbitkan sertifikat seluas 5454 m²;

Dengan adanya perbedaan tersebut, luas tanah terperkara belum dapat dipastikan berapa luas sebenarnya;

Bahwa dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah menyimpulkan, jumlah kerugian yang dialami Penggugat atas tanah terperkara adalah seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) /meter dikali jumlah luas tanah yang dijual oleh Tergugat I asal kepada Tergugat IV asal yaitu seluas 3889 m² x Rp100.000,00 = Rp388.900.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama (putusan halaman 70) yang berbunyi:

“... untuk menilai jumlah kerugian yang dialami Penggugat atas tanah terperkara yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV, Majelis Hakim menilai pada harga penjualan setempat dan nilai NJOP (Nilai Jual Ojek Pajak) setempat di Dusun Hutahaeaan, Desa Simatibung, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Tobasa berupa lahan pertanian yang ditimbulk oleh Tergugat IV untuk membangun rumah dan bangunan ibadah (gereja) yang menurut penilaian Majelis Hakim seharga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) /meter dikali jumlah luas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV yaitu seluas 3889 m² x Rp100.000,00 = Rp388.900.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) sebesar Rp388.900.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah)”;

Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum *Judex Facti* pertama di atas yang kemudian diambil-alih oleh *Judex Facti* tingkat banding untuk memperkuat putusan *Judex Facti* tingkat pertama, terlihat jelas *Judex Facti* tidak cermat dan teliti melihat adanya perbedaan luas tanah terperkara yang didalilkan oleh masing-masing



pihak, dimana menurut Penggugat dalam surat gugatan, tanah terpekara seluas kurang lebih 1 ha. sedangkan sesuai pengakuan Tergugat asal dalam jawabannya, tanah terpekara seluas kurang lebih 3.889 m², Selanjutnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh *Judex Facti* tingkat pertama, tanah terpekara bukan seluas 3.889 m² tetapi tanah terpekara yang ditunjuk oleh Penggugat seluas 6.907,95 m² sementara tanah terpekara ditunjuk oleh Para Tergugat seluas 4.420,75 m²;

Bahwa untuk menentukan apakah tanah terpekara yang dijual oleh Tergugat I asal kepada, dan dikuasai Tergugat IV asal benar seluas 3.888 m² sehingga Tergugat I asal hanya bertanggung-jawab membayar ganti rugi atas tanah terpekara seluas 3.888 m² atau lebih atau malah kurang dari 3.888 m², tentu untuk membuktikannya harus terlebih dahulu dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan sedangkan dalam perkara *a quo*, Kantor Pertanahan belum pernah melakukan pengukuran atas tanah terpekara;

Bahwa lagi pula, harga tanah terpekara yang menurut penilaian *Judex Facti* sebesar Rp100.000,00 /meter, tidak didukung dengan data *valid* berupa dokumen terkait NJOP setempat di Dusun Hutahaean Desa Simatibung, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dan Kantor Pelayanan PBB sendiri juga tidak pernah dimintai keterangan sebagai saksi untuk menerangkan berapa sebenarnya NJOP setempat, begitu juga warga sekitar tanah terpekara tidak pernah dimintai keterangan berapa harga penjualan atas tanah setempat;

Dengan demikian, putusan *Judex Facti* yang menyimpulkan tanah terpekara adalah seluas 3.889 m² dengan nilai sebesar Rp100.000,00 /meter hanya didasarkan pada asumsi dan putusan yang demikian akan mengakibatkan penyelesaian atas perkara ini menjadi tidak tuntas, bahkan dalam pelaksanaan putusan nantinya akan menimbulkan komplikasi hukum;

Bahwa karena luas tanah terpekara belum dapat dipastikan serta penentuan harga tanah terpekara /meter tidak didukung dengan data *valid*, maka putusan *Judex Facti* tingkat banding yang menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

Alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi /Tergugat I /Pembanding juga Terbanding:

Bahwa Majelis Hakim telah salah dan keliru menerapkan hukum karena membuat berbagai pertimbangan hukum yang satu sama lain saling bertentangan (kontradiktif);

Hal. 25 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa terkait dengan keberatan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding /Tergugat I tersebut di atas, Pemohon Kasasi /Pemohon Banding /Tergugat I mengutip beberapa pertimbangan hukum Majelis Hakim yang satu sama lain saling bertentangan (kontradiktif) sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Hibah tertanggal 20 Maret 1997 tersebut, bahwa Penggugat dapat membuktikan mempunyai hak atas tanah warisan yang terletak di Lumban Hutahaean, akan tetapi berdasarkan bukti P.1 tersebut tidak disebutkan luas tanah milik Penggugat;

Menimbang bahwa, akan tetapi oleh karena Tergugat I telah terbukti menjual tanah terperkara seluas 3888 m² kepunyaan Penggugat sejumlah Rp55.000.000,00 yang telah dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat I tidak berhak menjual tanah terperkara maka perbuatan Tergugat I dinyatakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara maka Tergugat I bertanggung-jawab mengganti kerugian yang dialami Penggugat;

Bahwa di lain pihak Majelis Hakim berpendapat:

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat tertanda T.1 yaitu berupa surat perjanjian jual beli tanggal 24 September 2011 yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli tersebut yang diketahui oleh Kepala Desa Simatibung tersebut adalah sah menurut hukum, seperti disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor Reg. 126 K/Sip/1976 tanggal 14 April 1978 menyebutkan: untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus ada akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat tersebut hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV pada tanggal 24 September 2011 adalah sah menurut hukum maka Tergugat IV haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 226 K/Sip/1968 tanggal 27 November 1968 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, dengan demikian maka perbuatan Tergugat IV bukanlah suatu perbuatan melawan hukum;

- 2 Bahwa perlu dicatat disini jual beli tanah antara Tergugat I /Pemohon Banding / Pemohon Kasasi dengan Tergugat IV adalah tanggal 24 Januari 2011 sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 Januari 2011 (T.1), jadi bukan tanggal 24 September 2011;



- 3 Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk melakukan suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal;
- 4 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata salah satu unsur sahnya suatu perjanjian adalah “suatu hal tertentu” yaitu suatu benda yang menjadi objek perjanjian;
- 5 Bahwa bertitik tolak dari syarat perjanjian adanya “suatu hal tertentu” yaitu suatu benda yang menjadi objek perjanjian dan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 Januari 2011 (T.1) antara Oloan Hutahaeen, dkk sebagai penjual dengan Harangan Wilmar Hutahaeen (Tergugat IV) sebagai pembeli objeknya adalah tanah seluas 3.889 m² terletak di Desa Simatibung, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, dan menurut Majelis Hakim jual beli tanah antara Tergugat I /Pemohon Kasasi dengan Tergugat IV /Turut Termohon Kasasi yang diketahui Kepala Desa Simatibung (Tergugat II /Turut Termohon Kasasi) adalah sah menurut hukum maka secara *mutatis mutandis* (serta merta) membuktikan bahwa tanah seluas 3.889 m² terletak di Desa Simatibung, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir adalah milik Jakob Hutahaeen dan keturunan /ahli warisnya termasuk Oloan Hutahaeen (Tergugat I / Pemohon Kasasi);
- 6 Bahwa sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi/ Tergugat IV pada tanggal 24 September 2011 adalah sah menurut hukum dengan demikian memenuhi syarat-syarat perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sebaliknya apabila terbukti bahwa tanah seluas seluas 3888 m² tidak merupakan milik sah Oloan Hutahaeen, dkk selaku penjual maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat IV pada tanggal 24 Januari 2011 adalah tidak sah menurut hukum;
- 7 Bahwa dengan demikian adalah salah dan keliru pendapat Majelis Hakim yang menyatakan karena Tergugat I telah terbukti menjual tanah terperkara seluas 3.888 m² kepunyaan Penggugat sejumlah Rp55.000.000,00 yang telah dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat I tidak berhak menjual tanah terperkara maka perbuatan Tergugat I dinyatakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata maka Tergugat I bertanggung-jawab mengganti kerugian yang dialami Penggugat;

Hal. 27 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



8 Bahwa berdasarkan hal-hal di atas terlihat jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas saling bertentangan satu dengan yang lain (kontradiktif) sehingga pertimbangan hukum tersebut menyesatkan dan menciderai logika hukum yang wajar /patut;

Bahwa Majelis Hakim telah keliru menerapkan hukum dalam mempertimbangkan dan mengabulkan tuntutan kompensasi Penggugat;

- 1 Bahwa Majelis Hakim telah menghukum Tergugat I /Pemohon Banding / Pemohon Kasasi untuk membayar ganti rugi berupa kompensasi tanah perkara sebesar Rp388.900.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) seketika dan sekaligus oleh karena menurut Majelis Hakim Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata;
- 2 Bahwa oleh karena tanah perkara adalah milik keturunan ahli waris Jakob Hutahaean dengan demikian adalah hak keturunan ahli waris Jakob Hutahaean (Op. Pautan) untuk menguasai dan mengusahai tanah perkara termasuk menjual tanah perkara kepada Tergugat IV /Turut Termohon Banding / Termohon Kasasi sebagaimana Surat Jual Beli tanggal 24 Januari 2011 (Bukti T-1);
- 3 Bahwa sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim bahwa Jual Beli antara Tergugat I/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat IV /Turut Termohon Banding/Turut Termohon Kasasi (Bukti T-1) adalah sah menurut hukum yang dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum maka adalah salah dan keliru bilamana majelis Hakim menghukum Tergugat /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi untuk membayar ganti rugi berupa kompensasi berupa ganti rugi kepada Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi;
- 4 Bahwa jikalau pun Tergugat I/Pemohon Kasasi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah perkara maka dari segi pertanggungjawaban hukum adalah tidak patut dan tidak adil putusan Majelis Hakim yang menghukum Tergugat I/Pemohon Banding /Pemohon Kasasi untuk membayar ganti rugi berupa kompensasi tanah perkara sebesar Rp388.900.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) seketika dan sekaligus karena sebagaimana menurut Bukti T-1 yang menjual tanah perkara kepada Tergugat IV /Turut Termohon Kasasi adalah Tergugat I/Pemohon Kasasi (Oloan Hutahaean) bersama-sama dengan abang/adik kandung Tergugat I/Pemohon Kasasi (Oloan Hutahaean) yaitu M.



Hutahaean (Op. Kristin), B. Hutahaean (Op. Joy), J. Hutahaean (A. Esra) T. Hutahaean (A. Parlindungan), Lekson Hutahaean sebagai keturunan dan ahli waris Jakob Hutahaean (Op. Pautan) maka yang bertanggung-jawab tidak hanya Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi melainkan harus seluruh keturunan dan ahli waris Jakob Hutahaean (Op. Pautan) yaitu Tergugat I / Pemohon Banding /Pemohon Kasasi bersama-sama dengan M. Hutahaean (Op. Kristin), B. Hutahaean (Op. Joy), J. Hutahaean (A. Esra) T. Hutahaean (A. Parlindungan), Lekson Hutahaean selaku penjual sebagaimana dalam Surat Jual Beli tanggal 24 Januari 2011 (Bukti T-1);

- 5 Bahwa mengenai besarnya ganti rugi tersebut Majelis Hakim telah memutusnya secara sepihak sebab selama jalannya perkara ini tidak ada diajukan bukti / keterangan mengenai berapa harga permeter di Desa Simatibung, sedangkan dalam persidangan tidak pernah disinggung mengenai Nilai Jual Objek Pajak di Desa Simatibung, dalam hal ini Majelis Hakim menentukan jumlah kompensasi tersebut adalah berdasarkan asumsinya sendiri;

Bahwa Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini telah melanggar hukum karena Majelis Hakim telah memeriksa dan mengadili perkara tanpa bukti yang relevan dengan dalil gugatan dan hal-hal yang didalilkan /dikemukakan Penggugat sehingga seharusnya menurut hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak;

- 1 Bahwa Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi mendalilkan Pemohon Kasasi/Pemohon Banding /Tergugat I telah menjual tanah miliknya seluas 1 (satu) hektar di Desa Simatibung kepada Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi dengan diketahui Tergugat II /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi sesuai Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau Jual Beli tanggal 30 Januari 2011 sebagaimana termaktub dalam Notulen Rapat tertanggal 30 Januari 2011 (bukti P.3), dan selanjutnya dalam salah satu petitumnya Penggugat /Termohon Banding /Pemohon Kasasi meminta agar Majelis Hakim menyatakan Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau Jual Beli tanggal 30 Januari 2011 tidak sah dan berkekuatan hukum dan batal adanya;
- 2 Bahwa Tergugat I /Pemohon Banding/Pemohon Kasasi telah menyangkal dalil gugatan Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi tersebut dimana Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi mendalilkan tidak pernah dan tidak ada menjual tanah milik Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi. Tanah yang dijual Tergugat I /Pemohon Banding/Pemohon Kasasi adalah tanah warisan milik bersama keturunan dan ahli waris Jakob Hutahaean (Op. Pautan)

Hal. 29 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



yang dijual kepada Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi sesuai Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 September 2011 (T.1);

- 3 Bahwa menurut hukum Penggugat wajib membuktikan dalilnya antara lain dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi melakukan jual beli tanah milik Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi tanggal 30 Januari 2011 kepada Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi dengan diketahui Tergugat II-III /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi sesuai Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau Jual Beli tanggal 30 Januari 2011;

Pentingnya Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi membuktikan dalilnya tersebut karena penentu ada tidaknya hubungan hukum berupa perselisihan hukum mengenai tanah terperkara antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV adalah:

Apakah benar ada jual beli tanah milik Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi antara Tergugat I /Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi pada tanggal 30 Januari 2011 yang menjadi dasar fakta Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*?;

- 4 Bahwa apabila Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi tidak dapat mengajukan bukti berupa Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau Jual Beli tanggal 30 Januari 2011 untuk membuktikan ada atau tidak ada jual beli tanah milik Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi antara Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi dengan Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi tanggal 30 Januari 2011 yang menjadi dasar fakta Penggugat /Termohon banding /Termohon Kasasi mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* maka menurut hukum tidak ada hubungan hukum berupa perselisihan hukum mengenai tanah terperkara antara Penggugat /Termohon Banding/termohon Kasasi dengan Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi, Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi, Tergugat II-III /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi;

- 5 Bahwa akan tetapi Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi sampai perkara *a quo* diputus oleh Majelis Hakim tidak ada atau tidak dapat mengajukan Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau Jual Beli tanggal 30 Januari 2011 sebagai bukti, pada hal menurut hukum Penggugat /Termohon Banding /



Termohon Kasasi wajib membuktikan dalilnya tentang adanya peristiwa hukum jual beli tanah tanggal 30 Januari 2011 antara Tergugat I /Pemohon Banding/ Pemohon Kasasi dengan Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi dengan diketahui Tergugat II-III /Turut Termohon Banding / Turut Termohon Kasasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi karena tanah yang menjadi objek jual beli dalam jual beli tanah tanggal 30 Januari 2011 menurut Penggugat adalah tanah milik Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi;

- 6 Bahwa dengan tidak adanya bukti berupa Surat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi atau Jual Beli tanggal 30 Januari 2011 maka menurut hukum tidak terbukti dalil Penggugat /Termohon Banding /Termohon Kasasi yang mendalilkan Tergugat I / Pemohon Banding /Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual tanah milik Penggugat seluas 1 hektar kepada Tergugat IV /Turut Termohon Banding /Turut Termohon Kasasi dengan diketahui Tergugat II-III / Turut Termohon Banding /Termohon Kasasi tanggal 30 Januari 2011 sehingga menurut hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak;
- 7 Bahwa Majelis Hakim tidak dibenarkan mempergunakan bukti T.1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 24 September 2011 untuk menentukan ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV mengenai tanah perkara dan mempergunakan bukti T.1 sebagai dasar pertimbangan /pendapat Majelis Hakim yang merugikan bagi Tergugat I /Pemohon Banding /Pemohon Kasasi, sebab menurut hukum pihak-pihak dalam perkara terikat terhadap apa yang didalilkannya /dikemukakannya dan wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;
- 8 Bahwa berdasarkan segala alasan-alasan Pemohon Kasasi /Pemohon Banding / Tergugat I maka mohon Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada pemeriksaan kasasi berkenan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 32/PDT/2014/PT-MDN tanggal 10 Juni 2014 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 07/Pdt.G/2012/PN.BLG, tertanggal 26 Juni 2013;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II yang masing-masing diterima tanggal 5 November 2014 dihubungkan dengan pertimbangan

Hal. 31 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



Judex Facti, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, Tergugat I telah terbukti menjual tanah objek sengketa seluas 3.889 m² dengan harga Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), dan telah dinikmati oleh Tergugat I, padahal Tergugat I tidak berhak menjual tanah objek sengketa, maka perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa, pihak yang bertanggung-jawab adalah Tergugat I, bukan Tergugat IV, karena dari Perjanjian Jual Beli pada tanggal 24 Januari 2011 ada suatu ketentuan yang disepakati dimana Penjual dalam hal ini Tergugat I, berkewajiban bertanggung-jawab atas gugatan pihak ketiga sebagai akibat dari jual beli *a quo*;

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat seluas 3.889 m² adalah bagian hak atau hak milik Penggugat yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV;

Bahwa, sebaliknya Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sehingga Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kompensasi tanah sengketa, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* telah tepat dan adil serta tidak bertentangan dengan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya, mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang 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;

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 kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: MARTHIN M. HUTAHAEAN, selaku ahli waris keturunan OPPUNG PUBIDDU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUTAHAEAN dan St. JAIRUS HUTAHAEAN dan Pemohon Kasasi II: OLOAN HUTAHAEAN tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan II 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **MARTHIN M. HUTAHAEAN, selaku ahli waris keturunan OPPUNG PUBIDDU HUTAHAEAN dan St. JAIRUS HUTAHAEAN** dan Pemohon Kasasi I: **OLOAN HUTAHAEAN** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat /Terbanding juga Pembanding dan Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Pembanding juga 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 Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 7 Agustus 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:
Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.
Ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,
Ttd./Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
Ttd./Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Materi	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ..	<u>Rp489.000,00+</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

Hal. 33 dari 34 Hal. Putusan Nomor 874 K/Pdt/2015



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

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003