



PUTUSAN
Nomor 644 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SRI BINA RAYANI GINTING, bertempat tinggal di Jalan Bandar Tinggi, Desa Lingga Tiga, Dusun Lingga Tiga II, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada Robbi Shahary, S.H., dan kawan. Para Advokat pada Kantor Hukum Firdaus, Robi & Partners, beralamat di Jalan Amaliun Gang Sempurna/Arjuna III Nomor 94 – F, Kelurahan Kota Matsum II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2021;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

ARYANTO ZALUKHU, bertempat tinggal di Jalan Senam Pagi, Kelurahan Siringo ringo, Rantau Utara, dalam hal ini memberi kuasa Kepada Arolisatulo Waruwu, S.H., Advokat pada Aroli's & Associates Law Office, beralamat di Jalan H. Adam Malik Nomor E.12, Rantau Prapat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2021;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah antara Penggugat dengan Ali Aman Dalimunthe tanggal 1

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023



November 2016, Nomor Registrasi: 592.2/447/KD/2016;

3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga wajar mendapat perlindungan hukum;
4. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah pertanian dengan ukuran \pm 7 ha (tujuh hektar) yang terletak di Dusun Mualmas Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu, selanjutnya disebut "tanah objek perkara", dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : dengan Edison Ginting (Alm);
 - Sebelah Timur : dengan H. Tagor Margolang (Alm);
 - Sebelah Selatan : dengan Ali/Parit Bekoan;
 - Sebelah Barat : dengan Jalan Aspal/Jalan Umum;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
6. Menyatakan Tergugat tidak memiliki hak atas objek tanah dalam perkara *a quo*;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap kerugian materil dan immateril yang keseluruhannya sebesar Rp351.000.000,00 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah);
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Rantau Prapat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

- Gugatan Penggugat *nebis in idem*;
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consurtium*);

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023



- Gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum seluruh bukti-bukti Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah beriktikad buruk (*te kwader trouw*);
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah menguasai atas tanah objek perkara *a quo* seluas \pm 7 hektar terletak di Dusun Mualmas, Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas objek tanah perkara *a quo* dalam keadaan kosong tanpa ada penguasaan oleh pihak-pihak manapun juga;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi atas penguasaan objek tanah perkara *a quo* seluas \pm 7 hektar terletak di Dusun Mualmas, Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu tanpa alas hak yang sah baik secara materil maupun Immateril dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil untuk masa 12 tahun gangguan dengan nilai sebesar Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian immateriil selama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi menguasai untuk masa 12 tahun gangguan dengan nilai sebesar Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari sejak keingkaran atau gangguan dilakukan sampai dengan putusan itu dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi seluruhnya;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah memberikan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Rap., tanggal 12 Maret 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah antara Penggugat dengan Ali Aman Dalimunthe tanggal 1 November 2016, Nomor Registrasi: 592.2/447/KD/2016;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik sehingga wajar mendapat perlindungan hukum;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023

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 Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pertanian dengan ukuran ± 7 ha (tujuh hektar) yang terletak di Dusun Mualmas Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu, selanjutnya disebut tanah objek perkara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dengan Edison Ginting (Alm);
- Sebelah Timur : dengan H. Tagor Margolang (Alm);
- Sebelah Selatan : dengan Ali/Parit Bekoan;
- Sebelah Barat : dengan Jalan Aspal/Jalan Umum;

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

6. Menyatakan Tergugat tidak memiliki hak atas objek tanah dalam perkara *a quo*;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.374.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan Nomor 542/PDT/2020/PT MDN., tanggal 28 Januari 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 April 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 April 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Rap., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Mei 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Mei 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Register Nomor 542/PDT/2020/PT MDN., tanggal 28 Januari 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Register Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Mdn., tanggal 12 Maret 2020;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum seluruh bukti-bukti Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah beriktikad buruk (*te kwader trouw*);
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah menguasai atas tanah objek perkara *a quo* seluas \pm 7 hektar terletak di Dusun Mualmas, Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023



6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi atas objek tanah perkara *a quo* dalam keadaan kosong tanpa ada penguasaan oleh pihak-pihak manapun juga;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi atas penguasaan objek tanah perkara *a quo* seluas \pm 7 hektar terletak di Dusun Mualmas, Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu tanpa alas hak yang sah baik secara materil maupun Immateril dengan rincian sebagai berikut:
 - 7.1. Kerugian materil untuk masa 12 tahun gangguan dengan nilai sebesar Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
 - 7.2. Kerugian immateriil selama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi menguasai untuk masa 12 tahun gangguan dengan nilai sebesar Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari sejak keingkaran atau gangguan dilakukan sampai dengan putusan itu dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra memori kasasi tanggal 18 Mei 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023



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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 6 Mei 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Mei 2021, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, ternyata bahwa *judex facti* salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah tanah seluas ± 7 ha (tujuh hektar) yang terletak di Dusun Mualmas, Desa Kampung Dalam, Kecamatan Bilah Hulu, Kabupaten Labuhan Batu adalah miliknya yang diperoleh dari ganti rugi antara Penggugat dengan Ali Aman Dalimunthe, sebagaimana Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 1 November 2016 (vide bukti P-1), sebaliknya Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 222/Desa Lingga Tiga (vide bukti T-10) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 223/Desa Lingga Tiga (vide bukti T-5), yang berasal dari peninggalan orang tua Tergugat Almarhum Edison Ginting;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti otentik atas kepemilikan hak atas tanah yang sah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu, oleh karena itu untuk terangnya perkara *a quo* siapa yang berhak atas objek sengketa, dengan memperhatikan asas *ex aequo et bono*, maka sebaiknya pihak Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa harus diikutsertakan dalam perkara *a quo* terlebih lagi setelah adanya pemekaran desa;
- Berdasarkan alasan tersebut, maka putusan *judex facti* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi dari Pemohon Kasasi SRI BINA RAYANI GINTING, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 542/PDT/2020/PT MDN., tanggal 28 Januari 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Rap., tanggal 12 Maret 2020, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena Termohon Kasasi 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:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SRI BINA RAYANI GINTING**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 542/PDT/2020/PT MDN., tanggal 28 Januari 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Rap., tanggal 12 Maret 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 12 April 2023, oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, 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 Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

ttd/

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

ttd/

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd/

Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 644 K/Pdt/2023

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)