



**P U T U S A N**

**Nomor 3071 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ARIFIN SIHITE als. LAI bin WALBERT SIHITE**, bertempat tinggal di Jl. Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03, Kelurahan Pagar Agung, Kecamatan Kota Lahat, Kabupaten Lahat;
  2. **HERWINSYAH, SE bin RUSANI**, bertempat tinggal di Jl. Letnan Munandar No. 165 RT 07 RW 03, Kelurahan Pasar Lama, Kecamatan Kota Lahat, Kabupaten Lahat;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Terbanding I dan II;

m e l a w a n :

**SURYATI binti WAGIO**, bertempat tinggal di Jl. A. Yani No. 24 RT 09 RW 03, Kelurahan Pagar Agung, Kecamatan Kota Lahat, Kabupaten Lahat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aniah Maryani, SH, Advokat, berkantor di Bandar Jaya No. 36, Blok E Kapling, Kelurahan Bandar Jaya Lahat, Kabupaten Lahat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2012;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Jl. Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03 Kelurahan Pagar Agung Kecamatan Kota Lahat Kabupaten Lahat, dengan luas 75 m x 100 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Baru/M. Resah;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Talang Lapangan;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan baru/Herwinskyah;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah sdr. Kim Hok;

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebidang tanah tersebut Penggugat dapatkan dengan cara membeli dari Tergugat II yaitu Sdr. Herwinsyah bin Rusani dengan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 29 Januari 2010;
3. Bahwa setelah terjadi jual beli Penggugat lalu mengurus surat pengakuan hak dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) pada Kelurahan Pagar Agung Kecamatan Kota Lahat Kabupaten Lahat tertanggal 10 Februari 2010;
4. Bahwa setelah surat menyurat lengkap, beberapa bulan kemudian Penggugat bermaksud untuk membersihkan dan memagar tanah tersebut, namun Penggugat terkejut karena tanah telah di kuasai Tergugat I dan Tergugat I sudah membangun kafe semi permanen;
5. Bahwa Penggugat lalu mendatangi Tergugat I dan menjelaskan pada Tergugat I, bahwa tanah yang Tergugat I kuasai tersebut adalah tanah milik Penggugat yang didapat Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat II/Sdr. Herwinsyah bin Rusani;
6. Bahwa kemudian Tergugat I datang ke rumah Penggugat dan menjelaskan pada Penggugat bahwa Tergugat I juga membeli dengan Tergugat II/Sdr. Herwinsyah, sambil berkata pada Penggugat bahwa Tergugat II/Sdr. Herwinsyah sudah membohongi dirinya;
7. Bahwa tanah milik Penggugat yang sekarang dikuasai Tergugat I adalah terletak di Jalan Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03 Kelurahan Pagar Agung Kecamatan Kota Lahat Kabupaten Lahat semula hanya luas 20 M x 15 m<sup>2</sup> namun sekarang Tergugat I telah menguasai tanah Penggugat seluas 15 M x 30 m<sup>2</sup> batas-batas:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Talang Lapangan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Baru;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Herwinsyah;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Suryati/Penggugat;Selanjutnya disebut Tanah Sengketa;
8. Bahwa Penggugat telah berupaya musyawarah dan berbicara dengan cara baik-baik pada Tergugat I supaya Tergugat I menyerahkan tanah kepada Penggugat dan melarang Tergugat I membangun kafe di tanah tersebut;
9. Bahwa Penggugat juga telah berusaha berulang kali supaya permasalahan ini dapat diselesaikan secara damai dan melarang Tergugat I untuk membangun kafe semi permanen, namun hal tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat I tetap saja bersikeras untuk membangun kafe semi permanen bahkan telah merusak Pagar pembatas tanah Penggugat;

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena usaha penyelesaian secara damai menemui jalan buntu, sehingga akhirnya Penggugat menempuh dengan cara mengajukan gugatan ini;
11. Bahwa perbuatan Tergugat II, yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I, tanpa seizin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga haruslah dibatalkan;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang melakukan perbuatan melawan hukum, sesuai Pasal 1365 KUHP perdata yang menyebutkan "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;
13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, atas penguasaan tanah Penggugat secara sepihak dan telah pula merusak pagar pembatas tersebut Penggugat mengalami kerugian secara materiil dan immateriil dengan rincian sebagai berikut:
  - Kerugian Materiil yaitu biaya gugatan plus jasa lawyer sejumlah Rp15.000.000,-;  
Biaya memperbaiki pagar pembatas plus upah buruh Rp30.000.000,-  
sehingga total kerugian Materiil sejumlah Rp45.000.000,-;
  - Kerugian Immateriil yaitu: senilai Rp500.000.000,-;
14. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Lahat dapat memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa seluas 15 M x 30 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03, Kelurahan Pagar Agung, Kecamatan Kota Lahat dalam keadaan baik dan kosong dengan tanpa syarat kepada Penggugat;
15. Bahwa untuk menjamin agar tanah sengketa tidak dialihkan pada pihak lain. Mohon kiranya Pengadilan Negeri Lahat dapat meletakkan sita jaminan;
16. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, serta upaya hukum lainnya;
17. Membebaskan semua biaya perkara pada Tergugat;  
  
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Lahat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lahat sengketa dengan luas 15 M x 30 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03, Kelurahan Pagar Agung, Kecamatan Kota Lahat Kabupaten Lahat, dengan batas-batas:
  - Timur berbatas dengan Jl. Talang Lapangan;
  - Barat berbatas dengan jalan baru;
  - Selatan berbatas dengan Suryati/Penggugat;
  - Utara berbatas dengan Herwinsyah;Adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan tanah sengketa seluas 15 M x 30 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03 Kelurahan Pagar Agung Kecamatan Kota Lahat Kabupaten Lahat dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Talang Lapangan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Baru;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Herwinsyah;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suryati/Penggugat;Adalah sah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I tanpa seizin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I adalah tidak sah;
6. Memerintahkan Tergugat I untuk segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil Rp45.000.000,- dan ganti rugi Imateriil sejumlah Rp500.000.000,- kepada Penggugat secara tenteng rentang;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Tergugat I menolak dan menyangkal seluruh dalil dan hal-hal lain yang diajukan Penggugat dalam Gugatannya Penggugat kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat I;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah salah alamat;  
Bahwa Tergugat I bukanlah merupakan pihak dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah antara Tergugat II dan Penggugat, sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat;
2. Gugatan Penggugat telah menggelapkan atau telah menghilangkan fakta hukum yang pernah ada;  
Bahwa gugatan Penggugat tidak memuat peristiwa hukum hutang piutang dengan jaminan antara Tergugat II dan Penggugat. Oleh karenanya, gugatan kabur itu harus dinyatakan ditolak;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum/perselisihan hukum;
4. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi/turut Tergugat Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi tercemar dan hubungan dengan usahanya menjadi terganggu dan di samping itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
5. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonvensi/turut Tergugat Konvensi tersebut dalam butir ke-7 adalah:

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012





- a. Kerugian materiil: berupa berkurangnya perolehnya keuntungan usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi karena tersitanya waktu selama 1 (satu) tahun ini untuk mengurus perkara *a quo* adalah Rp300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Kerugian immateriil: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta Rupiah);
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum;
7. Karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
8. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil Rp300.000.000,- dan kerugian immateriil Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar segala biaya perkara;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Lahat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah salah alamat;  
Bahwa Tergugat I bukanlah merupakan pihak dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah antara Tergugat II dan Penggugat, sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat; Yang ada perselisihan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat;
2. Gugatan Penggugat telah menggelapkan atau telah menghilangkan fakta hukum yang pernah ada;

Bahwa gugatan Penggugat tidak memuat peristiwa hukum hutang piutang dengan jaminan antara Tergugat I dan Penggugat yang di mana atas hutang piutang dengan jaminan tersebut dibuat oleh Penggugat seolah-olah terjadi jual beli oleh karenanya gugatan kurang materiil itu harus dinyatakan ditolak;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum/perselisihan hukum;
4. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil. Nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menjadi tercemar dan hubungan dengan usaha Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Rekonvensi menjadi terganggu dan disamping itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
5. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonvensi/turut Tergugat Konvensi tersebut dalam butir 8 adalah:
  - a. Kerugian Materiil: berupa kurangnya perolehnya keuntungan usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi karena tersitanya waktu selama 1 (Satu) Tahun ini untuk mengurus perkara *a quo* adalah Rp300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah );

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

#### 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

- b. Kerugian Immateriil: berupa nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada hubungan hukum;
7. Karena telah melakukan perbuatan melawan hukum maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
8. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun Kasasi;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian untuk kerugian materiil Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriil Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar segala biaya perkara;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lahat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 15/Pdt.G/2011/PN/LT tanggal 12 April 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

#### 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 Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
- Menyatakan sah dan berharga Jual-Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Memerintahkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.066.000,- (dua juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusan No. 60/PDT/2012/PT.PLG tanggal 23 Juli 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lahat Nomor: 15/Pdt.G/2011/PN.LT. tanggal 12 April 2012 yang mohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lahat Nomor: 15/Pdt.G/2011/PN.LT. tanggal 12 April 2012 yang dimintakan banding tersebut;

-----Mengadili Sendiri-----

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa seluas 15 m x 30 m yang terletak di jalan Baru Talang Lapangan RT 09 RW 03 Kel. Pagar Agung Kecamatan Kota Lahat Kabupaten Lahat dengan batas-batas:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan Talang Lapangan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Baru;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Herwinsyah;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sayuti/Penggugat;
- Adalah sah milik Penggugat;
- 3. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I tanpa seizin Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I adalah tidak sah;
- 5. Memerintahkan Tergugat I untuk segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
- 6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat Rekonvensi semula para Tergugat Konvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang ditetapkan nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Terbanding I, II pada tanggal 8 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Terbanding I, II diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 23 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 07/Akta.Kas.Pdt.G/2012/PN.LT jo. 15/Pdt.G/2011/PN.LT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lahat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 September 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lahat pada tanggal 13 September 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

#### 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)



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II/Tergugat I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Memori Kasasi Pemohon kasasi I adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi I telah membeli tanah kepada Pemohon Kasasi II sebagaimana Bukti T.I-1 pada tanggal 25 Desember 2009 dan hal tersebut di benarkan dan diakui oleh Pemohon Kasasi II;
2. Bahwa ada juga surat perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II, pada tanggal 29 Januari 2010 sebagaimana Bukti P-1, yang di mana akan kebenaran P-1 tersebut dibantah atau tidak dibenarkan oleh Pemohon kasasi II;
3. Bahwa berdasarkan dari uraian poin 1 dan poin 2 di atas jelas dan lugas, siapa yang membeli dan menguasai tanah terlebih dahulu adalah Pemohon Kasasi I bukanlah Pemohon kasasi;
4. Bahwa asal usul tanah adalah dari Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi I membenarkan dan tidak keberatan tentang jual beli yang ada dengan Pemohon kasasi I, sedangkan jual beli yang ada dengan Pemohon kasasi disangkal dan tidak dibenarkan oleh Pemohon Kasasi I dengan alasan-alasan yang terdapat pada Memori kasasi Pemohon Kasasi I;

Memori kasasi dari Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Palembang dalam pertimbangannya pada halaman 26 sampai dengan halaman 27, pada pokoknya menyebutkan telah terjadi transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi II dengan Pemohon Kasasi;

Bahwa Mohon yang mulia hakim Agung dapat mencermati pertimbangan tersebut yang di mana transaksi adalah adanya pemberesan pembayaran, dalam hal perkara yang dihadapi Pemohon kasasi II ini tidak ada satu saksipun yang dapat menjelaskan kalau Pemohon kasasi II menerima uang pembayaran sebesar Rp39.000.000,-(tiga puluh sembilan juta Rupiah) seperti yang tertuang dalam bukti P-1 milik Pemohon Kasasi;

Bahwa bersamaan dengan ini pula, Pemohon kasasi II melampirkan putusan No. 1965 K/Pid/2011 (bukti baru terlampir) pada halaman 6 (enam) alenia ke-4 (empat) bertuliskan sebagai berikut "Bahwa hubungan antara saksi Suryati dengan Terdakwa adalah pinjam uang sebesar Rp39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta Rupiah) dengan jaminan tanah seluas 75 X 100 m, atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman tersebut dibuat surat pengakuan hutang yang kemudian dibuat surat perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 29 Januari 2010”;

Bahwa berdasarkan bukti baru tersebut maka jelas dan lugaslah kalau Pemohon Kasasi II tidak pernah menerima pembayaran harga tanah dari Termohon kasasi melainkan yang tersirat Rp39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta Rupiah) tersebut merupakan hutang Pemohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi;

Bahwa jual beli rekayasa yang dibuat oleh Termohon Kasasi jelas tidak memenuhi Pasal 1457 KUH Perdata yaitu tidak ada kesepakatan, Termohon Kasasi belum bayar harga tanah kepada Pemohon kasasi II yang dimana tanah tersebut akan Pemohon Kasasi II jual (nilai jual) senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah). Jelas dan lugas bukti P-1 dibuat dengan cara-cara curang dan tidak baik, dan sudah sepatutnya gugatan Termohon Kasasi ditolak;

2. Bahwa pada saat menandatangani surat bukti P-1 Pemohon Kasasi II merasa dalam keadaan tertekan, dikarenakan Pembanding selalu marah-marah dengan Terbanding II dan Pembanding tidak memperkenankan Terbanding II membaca isi surat tersebut. Akan tetapi Terbanding II baru membaca teliti surat tersebut pada saat Terbanding II diperiksa di Polres Lahat atas laporan Termohon Kasasi, ternyata yang ditandatangani adalah Jual beli sebagaimana bukti P-1, yang dimana jual beli sebagaimana bukti P-1 tersebut merupakan jual beli rekayasa yang dibuat oleh Termohon Kasasi jelas tidak memenuhi Pasal 1457 KUH Perdata yaitu tidak ada kesepakatan, Termohon kasasi belum bayar harga tanah kepada Pemohon kasasi II yang dimana tanah tersebut akan Pemohon Kasasi II jual (nilai jual) senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) seandainya uang hutang Pemohon Kasasi II Rp39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta Rupiah) dijadikan uang muka. Maka sudah seharusnya Termohon Kasasi membayar sisanya sebesar Rp461.000.000,- (empat ratus enam puluh satu juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi II;  
Selain itu juga dapat dilihat tipikal dari Termohon kasasi yang bertindak semaunya saja yaitu pada bukti T.II-5;
3. Bahwa bersamaan dengan ini juga jika Termohon Kasasi tidak mau melunasi sisa pembayaran tanah maka Pemohon Kasasi II mau membayar lunas sisa hutang Pemohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi sebesar Rp39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta Rupiah), akan tetapi Termohon Kasasi tidak mau menerima itikad baik dari Pemohon Kasasi II;

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

#### 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

4. Bahwa bersamaan dengan ini Pemohon Kasasi II dengan tegas menyatakan benar telah menjual tanah kepada Pemohon Kasasi I dan juga telah menerima pembayaran dari Pemohon Kasasi I, sebagaimana bukti T.I.1. dan tidak menjual tanah perkara kepada Termohon Kasasi sebagaimana P-1, dan Pemohon Kasasi II tidak pernah menerima sedikitpun uang sebagaimana bentuk pembayaran dari Termohon kasasi;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Mengenai alasan-alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Palembang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lahat telah salah dalam menerapkan hukum karena tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II adalah hutang piutang sehingga transaksi jual beli sebagaimana tertuang dalam bukti P-1 adalah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan oleh karena itu jual beli antara Penggugat dan Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Hakim Anggota I Dr. Habiburrahman, M.Hum., menyatakan beda pendapat (*disenting opinion*) dengan Hakim Majelis dalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) sudah tepat dan benar, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II hanya bersifat pengulangan dari apa yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
- Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya hanyalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

### 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

diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

- Bahwa dengan demikian menurut pendapat Pembaca I, permohonan kasasi tersebut seharusnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim setelah bermusyawarah maka diambil putusan dengan suara terbanyak, yaitu pendapat Hakim Anggota II (Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.Ph.D.) dan pendapat Ketua Majelis (Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.);

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 60/PDT/2012/PT.PLG tanggal 23 Juli 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lahat No. 15/Pdt.G/2011/PN.LT tanggal 12 April 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **ARIFIN SIHITE als. LAI bin WALBERT SIHITE** dan 2. **HERWINSYAH, SE bin RUSANI**, tersebut;

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 60/PDT/2012/PT.PLG tanggal 23 Juli 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lahat No. 15/Pdt.G/2011/PN/LT tanggal 12 April 2012;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dan II dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan sah dan berharga Jual-Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
4. Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi selain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **25 September 2013** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./

Ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

K e t u a

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 3071 K/Pdt/2012

**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)