



PUTUSAN

Nomor 681 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ABDUL MALUK, bertempat tinggal di Simpang IV Belilas, RT 020/RW 005, Desa Pangkalan Kasai, Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

TIURMA SITUMORANG, S.Pd., bertempat tinggal di Seresam RT 016/RW 004, Desa Seresam, Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heriyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 3 November 2017;
Termohon Kasasi;

D a n

- 1. KEPALA KANTOR KELURAHAN PANGKALAN KASAI**, berkedudukan di Jalan Lintas Timur Belilas;
- 2. KEPALA KANTOR PERTAHANAN NASIONAL INDRAGIRI HULU**, berkedudukan di Jalan Indragiri, Pematang Reba, Rengat Barat, Indragiri Hulu;
Para Turut 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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan hak-haknya haruslah dilindungi undang-undang;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 atas nama Abdul Malik sesuai kwitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 14 Maret 2016 dan kwitansi pembayaran pelunasan sesuai kwitansi tanggal 3 April 2016;
- Memutuskan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 atas nama Abdul Malik berdasarkan surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Tergugat dihadapan Lurah Pangkalan Kasai pada tanggal 14 Maret 2016, dan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 3 April 2016;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 atas nama Abdul Malik Tergugat kepada Tiurma Situmorang/Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan tindakan Tergugat tidak menyerahkan hak secara sukarela kepada Penggugat merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
- Menetapkan agar obyek perkara diletakkan berada dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*) selama dalam perkara yaitu: tanah tanah seluas $\pm 848 \text{ m}^2$ (L-32 meter x P-26.5 meter) terletak di RT 020/RW 005, Kelurahan Pangkalan Kasai dengan batas batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan Jalan Gang 32 meter;
 - Selatan berbatasan Abdul Malik 32 meter;
 - Timur berbatasan Sisap/Tiurma Situmorang 26,5 meter;
 - Barat berbatasan Artono 26,5 meter;
- Memutuskan perkara agar Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018

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)



hari, apabila dikemudian Para Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini;

- Memutuskan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Atau:

- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rengat melalui Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Gugatan Penggugat Kabur;

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sah memiliki sebidang tanah seluas 1.705 m²;
3. Menyatakan kepemilikan Penggugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa:
 - Kerugian Moril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Kerugian Materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak putusan ini *incracht* (mempunyai kekuatan hukum tetap);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rengat telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Rgt., tanggal 6 Maret 2017, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 atas nama Abdul Malik sesuai kwitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat tanggal 14 Maret 2016 dan kwitansi pembayaran pelunasan sesuai dengan kwitansi tanggal 3 April 2016;;
- Memutuskan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 atas nama Abdul Malik berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat dihadapan Lurah Pangkalan Kasai tanggal 14 Maret 2016 dan surat pernyataan Tergugat tanggal 3 April 2016;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar melaksanakan proses balik nama sertifikat hak milik no.4663 atas nama Abdul Malik kepada Tiurma Situmorang dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan agar Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan melaksanakan Putusan ini;
- Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan hak secara sukarela kepada Penggugat merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);
- Menolak untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp3.317.000,00 (tiga juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dengan Putusan Nomor 107/PDT/2017/PT PBR., tanggal 30 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Oktober 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Oktober 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Rgt., *juncto* Nomor 107/PDT/2017/PT PBR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rengat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Oktober 2017;

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 23 Oktober 2017, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 18/Pdt.G/2016/PN Rgt., tanggal 6 Maret 2017 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 107/PDT/2017/PT PBR., tanggal 30 Agustus 2017, yang dimohonkan Kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi seluruhnya;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018

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)



Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sah memiliki sebidang tanah seluas 1.705 m²;
3. Menyatakan kepemilikan Penggugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4663 adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa:
 - Kerugian Moril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Kerugian Materiel sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perharinya terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum pasti;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 November 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi 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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018



Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah mengenai sah-tidak sahnya jual beli atas sebidang tanah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4663/2006 atas nama Abdul Muluk yang menurut Pemohon Kasasi adalah tidak sah;
2. Bahwa menurut *Judex Facti* jual beli antara Termohon Kasasi sebagai Pembeli dengan Pemohon Kasasi sebagai Penjual atas obyek sengketa dilakukan secara terang dan tunai, sehingga sah dan mengikat;
3. Bahwa terhadap pendapat tersebut Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya jual beli atas tanah dalam perkara *a quo* tidak sah karena atas tanah obyek sengketa telah terbit sertifikat hak, sehingga jual beli tersebut harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Bahwa Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena berdasarkan praktek yang masih hidup dalam masyarakat, jual beli atas sebidang tanah dilakukan secara terang dan tunai adalah sah meskipun atas tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik;
5. Bahwa terbukti jual beli atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi secara terang dan tunai sehingga sah dan mengikat;
6. Bahwa dalil Pemohon Kasasi bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah hubungan utang piutang tidak didukung oleh alat bukti yang cukup dan sah, sehingga sudah tepat dalil tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **ABDUL MALUK** tersebut harus ditolak;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ABDUL MALUK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 27 April 2018, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018



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

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 681 K/Pdt/2018