



P U T U S A N

Nomor : 3313 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AWALUDDIN, beralamat di Dusun IV, Desa Pulau Rakyat
Tua (dahulu) sekarang Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau
Rakyat, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

me l a w a n :

NURMAHYUN, beralamat di Dusun IV, Desa Pulau Rakyat
Tua (dahulu) sekarang Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau
Rakyat, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah meng-gugat sekarang
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan
Negeri Tanjung Balai pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah beserta segala sesuatu
yang tumbuh dan melekat di atasnya, yaitu seluas 135 m² (seratus tiga puluh
lima meter persegi) yang terletak di Dusun IV Desa Pulau Rakyat Tua (dahulu)
sekarang Desa Mekar Sari Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan
sebagaimana yang terbukti pada Sertifikat Hak Milik No. 286 dari Surat
Keterangan Tanah tanggal 3 Desember 1997, dengan batas-batas seperti dalam
surat gugatan ;

Bahwa tanah tersebut telah Penggugat peroleh sejak tanggal 30 April
1996, yang terbukti pada Surat Pernyataan Melepaskan Hak Tanah yang
diperbuat tanah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang terdaftar

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 3313 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada register Buku Tanah No : 94/PRT/96 tanggal 30 April 1996 yang dibuat oleh Kepala Desa Pulau Rakyat Tua dan delegasi oleh Camat Pulau Rakyat No : 592.2/45 tanggal 15 Mei 1996 ;

Bahwa setelah tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya tersebut menjadi milik/kepunyaan Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat ada dibuat sesuatu kesepakatan secara lisan dimana Tergugat masih diberikan izin untuk menempati bangunan rumah yang ada di atas tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun yaitu sejak tanggal 30 April 1996 hingga tanggal 30 Maret 1999, yaitu menunggu Tergugat mencari dan mendapatkan tanah pengganti, dan bilamana tenggang waktu yang diberikan Penggugat telah tercapai, maka Tergugat berjanji secara sukarela akan meninggalkan tanah perkara tanpa berhak mengajukan suatu tuntutan ganti rugi atas suatu ikatan apapun ;

Bahwa akan tetapi, setelah tenggang waktu yang diberikan Penggugat terlampaui, ternyata Tergugat belum juga bersedia secara sukarela untuk meninggalkan bangunan rumah yang ada di atas tanah yang Tergugat telah alihkan kepada Penggugat, walaupun Penggugat dengan perantaraan Abang kandung Penggugat yang bernama Ruslan Panjaitan telah menegur Tergugat secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut namun tetap tidak diindahkan Tergugat, dan bahkan setelah berakhirnya izin untuk menempati bangunan rumah yang Penggugat berikan, awalnya Tergugat dengan perantaraan orang lain yang mengaku ditunjuk Tergugat sebagai kuasa Tergugat menyatakan hanya akan bersedia meninggalkan tanah perkara bilamana Penggugat memberikan uang pindah sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), namun karena hal tersebut tidak Penggugat setuju sebab tidak ada diperjanjikan sebelumnya, maka belakangan Tergugat ada mengirimkan surat yang ditujukan kepada Komandan Komando Rayon Militer 16 Pulau Rakyat yang pada kesimpulannya menyatakan tidak akan pindah atau meninggalkan tanah perkara yang telah Tergugat alihkan tersebut ;

Bahkan, Penggugat telah pula mengajukan tegoran (somasi) kepada Tergugat melalui Pengadilan Negeri Tanjung Balai, sebagai-mana yang terbukti pada Penetapan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor : 02/Pdt.Som/2000/PN-TB tanggal 25 Maret 2000 beserta berkas ikutannya, namun Tergugat tidak juga bersedia untuk mematuhi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut jelas Penggugat merasa keberatan dan dirugikan, hal mana keberatan Penggugat adalah bahwa Penggugat tidak dapat menguasai tanah yang telah Penggugat ganti rugi dari Tergugat serta tidak dapat menikmati hasil dari yang ada di atasnya dan bahkan Penggugat telah pula mengeluarkan biaya-biaya untuk menegur/mensomasi maupun mengajukan gugatan ini ;

Bahwa oleh sebab perbuatan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian, baik kerugian materil maupun kerugian moril, yang diperinci adalah sebagai berikut :

a Kerugian Materil :

- 1 Apabila tanah perkara beserta segala sesuatu yang ada dan tumbuh di atas tanah tersebut disewakan kepada orang lain terhitung sejak tanggal 30 Maret 1999 maka diperhitungkan Penggugat sudah akan menerima keuntungan dari hasil uang sewa sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap tahunnya ;
- 2 Bahwa Penggugat telah pula mengeluarkan biaya-biaya dalam hal menegur/mensomasi Tergugat maupun dalam hal mengajukan gugatan ini, yang keseluruhannya sebesar

Rp. 9. 000.000,- (sembilan juta rupiah) ;

a Kerugian Moril :

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat merasa dipermalukan dan telah dipermalukan Tergugat yang menyebabkan Penggugat merasa terhina, sangat terpukul dan bahkan mengalami goncangan jiwa akibat terhalangnya Penggugat untuk menguasai tanah perkara dan menikmati hasil dari dari apa yang ada diatas obyek sengketa, yang kerugian mana sepatutnya tidak dapat diperhitungkan dengan apapun juga, namun jika dikonpensasikan dengan pembayaran sejumlah uang maka ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa Penggugat merasa khawatir tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya yang menjadi objek perkara dalam pemeriksaan perkara ini akan dialihkan/diserahkan Tergugat kepada orang lain sebelum perkara ini diputus oleh Pengadilan, yang akan mengakibatkan

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 3313 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hilangnya hak-hak dari Penggugat maka oleh karena itu Penggugat memohon agar Pengadilan Tanjung Balai meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa Penggugat merasa khawatir akan itikad baik Tergugat bilamana Tergugat nantinya dihukum untuk menyerahkan tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya kepada Penggugat secara suka rela, maka patut pula bilamana Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

Bahwa oleh karena gugatan ini dimajukan Penggugat berdasarkan pada alasan bilamana putusan pada perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij voerrad*) walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi ;

Bahwa gugatan ini dimajukan adalah berdasarkan karena Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terlebih atas batas waktu izin menempati tanah yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka patut bilamana Tergugat dihukum untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Balai agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan perjanjian pinjam pakai tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya yang diperbuat secara lisan antara Penggugat dan Tergugat telah habis jangka waktunya dan telah berakhir ;
- 3 Menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam pemeriksaan perkara ini terhadap objek sengketa yaitu tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya milik Penggugat adalah sah dan berharga ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia untuk meninggalkan tanah perkara dan mengembalikannya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 5 Menghukum Tergugat untuk meninggalkan dan mengembalikan tanah perkara beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan seketika ;
- 6 Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini ;
- 7 Menghukum lagi Tergugat untuk mengganti seluruh kerugian telah diderita Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian moril yaitu :

a Kerugian Materiil :

- 1 Uang sewa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap tahunnya sejak tanggal 30 Maret 1999 hingga putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
- 2 Penggantian biaya-biaya dalam hal menegur/mensomasi Tergugat maupun dalam hal mengajukan gugatan ini, yang keseluruhannya sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) ;

b Kerugian Moril :

Pembayaran uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) akibat perbuatan Tergugat yang telah mempermainkan dan telah dipermalukan Tergugat yang menyebabkan Penggugat merasa terhina, sangat terpukul dan bahkan mengalami goncangan jiwa akibat terhalangnya Penggugat untuk menguasai tanah perkara dan menikmati hasil dari atasnya ;

- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Atau bilamana yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai berpendapat lain dengan Penggugat, Penggugat mohon kiranya pemeriksaan atas perkara ini dapat diputus dengan suatu putusan hukum yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang di tengah-tengah masyarakat.

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 3313 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)



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Balai telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan No. 01/Pdt.G/2010/ PN.TB., tanggal 03 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia untuk meninggalkan tanah perkara dan mengembalikannya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 3 Menghukum Tergugat untuk meninggalkan dan mengembalikan tanah perkara beserta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan seketika ;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini berjumlah Rp. 316. 000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 29/PDT/PRODEO/ 2011/PT.MDN., tanggal 28 Februari 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 2 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Mei 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 03/Pdt.G/K/2011/PN.TB. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tanjung Balai, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Mei 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 25 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, dengan tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi ter-sebut formal dapat diterima ;

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



1 KOMPETENSI RELATIF

Bahwa setelah Pembanding/Tergugat meneliti secara seksama seluruh dalil gugatan Terbanding/Penggugat berikut dengan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai No. 01/Pdt.G/2010/PN-TB, tanggal 03 Juni 2010, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung tidak secara cermat meneliti **tempat tinggal Pembanding/ Tergugat dan Objek Perkara yaitu berada di Dusun II Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara ;**

Bahwa tempat tinggal Pembanding/Tergugat dan Objek Perkara yaitu berada di Dusun II Desa Mekar Sari, Kecamatan Pulau Rakyat, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara **ADALAH BUKAN BERADA DI PEMERINTAHAN KOTA TANJUNG BALAI ;**

Bahwa sepengetahuan Pembanding/Tergugat, Pengadilan Negeri Tanjung Balai berhak memeriksa suatu perkara, bilamana Pembanding/Tergugat atau Objek Perkara berada di Wilayah Pengadilan Negeri Tanjung Balai – tetapi karena Pembanding/Tergugat atau Objek Perkara bukan pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung Balai, maka **SEHARUSNYA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TANJUNG BALAI MENYATAKAN TIDAK BER-WENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO ;**

Bahwa yang sebenarnya, Pembanding/Tergugat atau Objek Perkara **ADALAH BERADA PADA WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI KISARAN, ITU YANG BERHAK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO SEHARUSNYA ADALAH PENGADILAN NEGERI KISARAN BUKAN PENGADILAN NEGERI TANJUNG BALAI ;**

Bahwa andaikapun Pembanding/Tergugat pada persidangan a quo tidak ada mengajukan Eksepsi tentang Kewarganegaraan Relatif, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai meneliti tentang kewenangan relative, apakah berhak atau tidak melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo ;

Bahwa dalil Pembanding/Tergugat tersebut diatas, telah sesuai dengan **Pendapat M. YAHYA HARAHAHAP, SH, di dalam Buku beliau berjudul : HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan,**



Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbitan Sinar Grafika, halaman 191-192, menyebutkan :

- *Tempat kedudukan daerah hukum, menentukan batas kompetensi relative mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri. Meskipun perkara yang disengketakan termasuk yuriksi absolut lingkungan Peradilan Umum, sehingga secara absolut Pengadilan Negeri berwenang mengadilinya, namun kewenangan absolut itu, dibatasi oleh kewenangan mengadili secara relatif. Jika perkara yang terjadi berada diluar daerah hukumnya, secara relative Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya. Apabila terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti Pengadilan Negeri yang bersangkutan melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (exceeding its power). Tindakan itu berakibat, pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dalam perkara itu, TIDAK SAH, Oleh karena itu harus dibatalkan atas alasan pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang tidak berwenang untuk itu.*

Bahwa dengan demikian, sangat beralasan menurut hukum bagi Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera Utara Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, kiranya berkenan menyatakan PENGADILAN NEGERI TANJUNG BALAI TIDAK BERHAK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO atau setidaknya tidaknya mengembalikan berkas aquo pada Pengadilan Negeri Tanjung Balai ;

2 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Tidak Cukup Memberikan Pertimbangan (Onvoldoende Gemotiveerd) dan telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian.

Bahwa menurut Terbanding/Penggugat didalam dalil gugatannya, Terbanding/Penggugat ada memiliki sebidang tanah seberta segala sesuatu yang tumbuh dan melekat di atasnya, seluas 135 M², yang terletak di Dusun IV Desa Pulau Rakyat Tua (dahulu) sekarang Desa Mekar Sari Kecamatan Pulau Rakyat Kabupaten Asahan, terbukti pada Sertipikat Hak Milik No. 286 dari Surat Keterangan Tanah tanggal 3 Desember 1997 ;

Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat sejak tanggal 30 April 1996, yang terbukti pada Surat Pernyataan Melepaskan Hak Tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/ Pembanding, sebagaimana terdaftar pada Register Buku Tanah No. 94/PRT/96 tanggal 30 April 1996, yang dibuat oleh Kepala Desa Pulau Rakyat Tua dan delegasi oleh Camat Pulau Rakyat No. 592.2/45 tanggal 15 Mei 1996 ;

Bahwa terhadap hal tersebut di atas, dibantah secara tegas oleh Pembanding/Tergugat, sebab Pembanding/Tergugat dan Terbanding/ Penggugat, sama sekali TIDAK PERNAH melakukan pelepasan hak terhadap Objek Perkara – Hal tersebut di atas dikemukakan Pembanding/ Tergugat, karena Pembanding/Tergugat sama sekali TIDAK PERNAH MENGALIHKAN OBJEK PERKARA KEPADA TERBANDING/ PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut :

- 1 Istri Pembanding/Tergugat tidak ada/tidak pernah menanda tangani Surat Pernyataan melepaskan Hak atas Objek Perkara kepada Terbanding/Penggugat ;
- 2 Oleh karena itu, Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Peng-gugat TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERJANJIAN SECARA LISAN, Pembanding/Tergugat masih diberikan izin oleh Terban-ding/ Penggugat untuk menempati Objek Perkara ;
- 3 Andaikata benar (Quadnon) Pembanding/Tergugat dan Terban-ding/ Penggugat pernah melakukan pelepasan hak terhadap Objek Perkara, tetapi Levering atau penyerahan Objek Perkara sama sekali belum pernah terjadi ;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai memperhatikan secara seksama terhadap keterangan Saksi MUHAMMAD RUSLAN PANJAITAN, yang pada pokoknya menerangkan :

- Saksi menerangkan, yang membelikan tanah tersebut adalah saksi, lalu saksi mengatasnamakan Penggugat ;
- Saksi menerangkan, antara saksi dengan Tergugat ada per-masalahan yaitu Tergugat pernah datang ke rumah saksi untuk menawarkan rumahnya, namun surat tanah tersebut diagunkan di BPD Sumut (Bank Sumut) dan setelah saksi melunasi hutang-hutang Tergugat di Bank Sumut pada tahun 1996, maka saksi mengambil surat tanahnya ;
- Bahwa saksi melakukan jual beli dengan Tergugat dengan bukti kwitansi pembayaran dengan cara membayarkan sejumlah uang Rp.

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 3313 K/Pdt/2012



4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dalam bentuk pelunasan hutang Tergugat dan sisanya Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) dibayar tunai kepada Tergugat ;

- Bahwa total uang penjualan dan rumah tersebut adalah Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa dari keterangan saksi MUHAMMAD RUSLAN PANJAITAN tersebut di atas maka telah jelas, antara Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat SAMA SEKALI TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERIKATAN HUKUM SECARA PELEPASAN HAK ATAS OBJEK PERKARA, oleh karena itu telah jelas terbukti Surat Pernyataan Melepaskan Hak Tanah yang diperbuat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding, sebagaimana terdaftar pada Register Buku Tanah No. 94/PRT/96 tanggal 30 April 1996, yang dibuat oleh Kepala Desa Pulau Rakyat Tua dan delegasi oleh Camat Pulau Rakyat No. 592.2/45 tanggal 15 Mei 1996 ADALAH PERBUATAN HUKUM YANG TIDAK BENAR ATAU KEADAAN PALSU ;

Bahwa yang sebenarnya adalah, Pembanding/Tergugat ada mempunyai hutang kepada MUHAMMAD RUSLAN PANJAITAN sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sebagai agunan/jaminan terhadap hutang tersebut, Pembanding/Tergugat telah menyerahkan kepada MUHAMMAD RUSLAN PANJAITAN surat tanah atas Objek Perkara ;

Bahwa akan tetapi, MUHAMMAD RUSLAN PANJAITAN telah memberikan kwitansi kosong kepada Pembanding/Tergugat supaya ditanda tangani oleh Pembanding/Tergugat, berikut dengan blanco kosong Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah ;

Bahwa karena Pembanding/Tergugat tidak mengetahui maksud dari blanco kosong tersebut, maka Pembanding/Tergugat menanda tangani seluruh kwitansi kosong dan blanco kosong Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah ;

Bahwa adapun keganjilan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah yang telah dipergunakan Terbanding/Penggugat pada persidangan aquo, sebagai berikut :



- Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tidak pernah ditanda tangani oleh Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/ Pembanding secara bersama-sama dihadapan Kepala Desa Mekar Sari dan atau dihadapan Camat Pulau Rakyat ;
- Objek Perkara masih dikuasai dan diusahai oleh Pembanding/ Tergugat hingga saat ini, berarti levering atau Penyerahan Objek Perkara **TIDAK PERNAH DILAKUKAN** ;
- Bilamana Pengalihan Hak terhadap Objek Perkara telah dilakukan oleh Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat secara prosedur hukum yang berlaku, mana tentunya Objek Perkara telah dikuasai oleh Terbanding/Penggugat ;
- Tanda terima Objek Perkara sesuai bukti surat Terbanding/ Penggugat tertanda PV – secara logika hukum, **TIDAK PERNAH TERJADI PENYERAHAN TANAH HANYA BERDASARKAN KWITANSI** ;
Bahwa oleh karena itu telah terbukti secara sempurna, Pengalihan hak dari Pembanding/Tergugat kepada Terbanding/ Penggugat adalah **bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan didasari sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata** ;

Bahwa sebagai pertimbangan bagi Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera Utara, bersama ini Pembanding/Tergugat mengemukakan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indo-nesia No. 3556 K/Pdt/1985 tanggal 11 Mei 1988**, yang pada pokoknya menyebutkan :

- *Akta PPAT Jual Beli Tanah ditanda tangani dalam keadaan blanco (kosong) oleh Penjual dan Pembeli, serta tidak dihadapan Pejabat PPAT, dengan alasan sudah ada permufakatan para pihak untuk transaksi tersebut Akta PPAT blanco tersebut, kemudian diminta diisi dan ditanda tangani Camat PPAT, maka transaksi jual tanah yang demikian ini ADALAH TIDAK SAH ;*

Bahwa dengan demikian, karena pengalihan atas Objek Perkara didasarkan karena hutang piutang, maka dengan sendirinya pengalihan hak tersebut adalah tidak sah ;



Bahwa dalil Pembanding/Tergugat diatas, telah sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993**, menyebutkan :

- *Dalam sesuatu hubungan hukum hutang piutang uang dengan jaminan tanah, kemudian status hukum barang agunan tersebut dirubah menjadi klausula : Milik Beding. Perjanjian dengan demikian ini adalah bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung menjadi atau beralih menjadi miliknya kreditur, bilamana di debitur tidak membayar hutangnya ;*
- *Pada saat dilakukan jual beli tanah, ternyata pihak pembeli telah mengetahui sebelumnya bahwa tanah yang dibelinya itu berstatus sebagai barang jaminan (agunan) hutang antara pihak Penjual dengan pihak ketiga. Dalam keadaan demikian ini, maka Pembeli tersebut merupakan pembeli yang beritikad buruk yang bertujuan untuk merugikan kepentingan kreditur.*
- Akibat hukumnya, maka jual beli tanah tersebut dinyatakan batal demi hukum dengan tanpa mengurangi hak pembeli untuk menuntut pengembalian uang pembelian tanah tersebut dan pihak penjualnya.

Bahwa andaikata pun benar (Guadnon), penerbitan sertipikat hak Milik No. 286 atas nama Terbanding/Penggugat, tetapi karena penertiban Sertipikat Hak Milik tersebut didasarkan pada alas hak yang tidak sah, maka dengan sendirinya Sertipikat Hak Milik No.286 atas nama Terbanding/Penggugat adalah tidak sah;

Bahwa Sertipikat hak keperdataan meskipun bersifat otentik, tidak berlaku mutlak, karena itu harus diuji secara materiil. Sertipikat hak keperdataan harus sekedar diberlakukan sebagai bukti terkuat bukan mutlak sebuah sertipikat yang dikeluarkan atas alas hukum yang salah atau tidak sah, atau dengan tata cara yang salah harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum (Bandingkan dengan pendapat BAGIR MANAN, di dalam Buku memulihkan Peradilan Yang Berwibawa Dan Dihormati. Pokok - Pokok Pikiran Bagir Manan Dalam Rakemas. Penerbit Ikatan Hakim Indonesia IKAHI. halaman 69.huruf c) ;



Bahwa dengan demikian sangat beralasan menurut hukum bahwa Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sumatera utara Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai No. 01/Pdt.G/2010/PN-TB, tanggal 03 Juni 2010.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum , pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar;

Bahwa mengenai kompetensi relatif ternyata Pemohon Kasasi tidak mengajukan eksepsi pada persidangan tingkat pertama dan baru diajukan dalam memori kasasi, karena itu alasan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tentang kompetensi relatif tersebut harus dikesampingkan ;

Bahwa mengenai hutang Pemohon Kasasi dengan jaminan obyek sengketa tidak bisa dibuktikan dan Penggugat/Termohon Kasasi berhasil membuktikan bahwa obyek sengketa telah dibeli Termohon Kasasi dan telah terbit Sertifikat Hak Milik an. Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tidak pernah keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut dalam waktu 5 tahun setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut lagi pula 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 tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : AWALUDDIN tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 3313 K/Pdt/2012



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

dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan per-undang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **AWALUDDIN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahka-mah Agung pada hari Selasa, tanggal 18 Juni 2013 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, S.H., dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota : Ketua :

Ttd/ **I Made Tara, S.H.** Ttd/ **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H.**
Ttd/ **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum**

Panitera Pengganti :

Ttd/ **Yusticia Roza Puteri, S.H.,M.H.**

Biaya-biaya :

1. Materi	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.	<u>Rp.489.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP : 19610313 1988031003