



PUTUSAN

Nomor 4253 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **HJ. RISMALA, S. Am.Keb**, bertempat tinggal di Jalan Malik Ibrahim Nomor 32, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara;
2. **H. AMIR**, bertempat tinggal di Jalan Malik Ibrahim Nomor 32, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara;
Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Agus Tri Khoirudien, S.H. dan kawan, Advokat pada Kantor Hukum “Organisasi Bantuan Hukum Seroja 77”, beralamat di Jalan Wolter Mongonsidi Nomor 07 E Lt. 3, Kelurahan Sukaramai, Kecamatan Pekanbaru Kota, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

Drs. SABAR SEMBIRING, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 230 A, Kelurahan Kisaran Baru, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Leo L. Napitupulu, S.H., M. Hum dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum “Leo L. Napitupulu, S.H., M. Hum., & Rekan”, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 29, Kisaran dan di Jalan Sei Bilah Nomor 18 D, Babura Sunggal, Kota Medan, Provinsi

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

25 Agustus 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 Kisaran untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga segala sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan dalam pemeriksaan perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 634/2020 tertanggal 15 Oktober 2020, yang dibuat oleh dan di hadapan Siti Aminah Tarigan, S.H., Notaris/PPAT di Kisaran, antara Penggugat dengan ahli waris alm. Rudy Susanto adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa keseluruhan tanah objek sengketa dalam pemeriksaan perkara ini, sebagaimana lengkapnya yang dterangkan pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1487/Kel. Kisaran Baru tanggal 10 September 2020, adalah merupakan milik Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat-tergugat yang telah menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat, dengan cara mendirikan bangunan rumah tanpa terlebih dahulu mendapat izin dan persetujuan dari Penggugat, maupun pemilik lain sebelum Penggugat, adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
6. Menyatakan peralihan sebahagian tanah objek sengketa kepada Tergugat-tergugat dilakukan oleh orang yang bukan berhak atas tanah objek sengketa, maka patut bilamana surat bukti penguasaan Tergugat-tergugat atas sebahagian tanah objek sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian hukum;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat-tergugat, atau siapapun juga yang mengaku mendapatkan hak dari padanya, untuk mengembalikan sebahagian tanah objek sengketa yang dikuasai dan diusahainya kepada Penggugat, dalam keadaan baik dan kosong, tanpa dibebani sesuatu beban ikatan apapun juga, dengan jalan membongkar seluruh bangunan rumah dari atas tanah objek sengketa, dan selanjutnya menyerahkan sebahagian tanah objek sengketa yang dikuasai dan diusahai Tergugat-tergugat tersebut kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat-tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, yaitu berupa penggantian hilangnya keuntungan yang akan diharapkan, yaitu sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan hingga putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap dan dapat dijalankan (*In kracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat-tergugat, secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat-tergugat terlambat dan lalai dalam mengembalikan sebahagian tanah objek sengketa yang dikuasai dan diusahainya tersebut kepada Penggugat, sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum yang tetap dan pasti serta dapat dilaksanakan (*In kracht van gewijsde*);
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uit voorbaar bij vorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat-tergugat untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
 - Atau, bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran berpendapat lain dengan Penggugat, dalam peradilan yang baik (*in good van justitie*) mohon diputus dengan putusan hukum yang seadil-adilnya, sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang di tengah-tengah masyarakat;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 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

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

- Eksepsi Kompetensi Absolut;
- Gugatan Kurang Pihak;
- Gugatan Kabur (Obscur Libel);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kisaran telah memberikan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2020/PN Kis, tanggal 3 Mei 2021 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akte Jual Beli Nomor 634/2020 tanggal 15 Oktober 2020 antara Penggugat dengan Para Ahli Waris Rudy Susanto yang dibuat dihadapan Siti Aminah, S.H., Notaris/PPAT di Kisaran;
3. Menyatakan hukum keseluruhan tanah objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1487/Kel. Kisaran Baru tanggal 10 September 2020 adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai atau mendirikan bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1487/Kel. Kisaran Baru tanggal 10 September 2020 atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang memiliki bukti surat penguasaan atas tanah objek sengketa baik sebagian atau seluruhnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapatkan hak atas objek sengketa untuk mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.246.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 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)



8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 228/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 22 Juli 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Juli 2021 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Agustus 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Akta.Pdt/2021/PN Kis., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kisaran permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2021;

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 16 Agustus 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 228/Pdt/2021/PT MDN tanggal 22 Juli 2021 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 93/Pdt.G/2020/PN. Kis tanggal 3 Mei 2021;
3. Memperbaiki Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 228/Pdt/2021/PT MDN tanggal 22 Juli 2021 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 93/Pdt.G/2020/PN. Kis tanggal 3 Mei 2021;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 K/Pdt/2023



Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1484/Kelurahan Kisaran Baru atas nama Rismala Situmorang dengan luas 193 M² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi) tanggal 5 Desember adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Para Pemohon Kasasi yang menguasai dan mengusahai tanah beserta bangunan seluas 193 M² dan tanah 119 M² serta 100 M² adalah sah dan benar;
4. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan; Subsidair;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 1 September 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 16 Agustus 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 1 September 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

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

- Bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran untuk mengabulkan gugatan sebagian, tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa objek sengketa sebagaimana SHM Nomor 1487/Kelurahan Kisaran Baru tanggal 10 September 2020 adalah milik Penggugat, yang dibeli Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2020 dari para ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris Rudy Susanto, yang sebelumnya dibeli dari Rukmini yaitu SHM Nomor 621/Kel. Kisaran Baru tanggal 27 Februari 1993;

- Maka penguasaan Tergugat atas sebagian tanah objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi 1. HJ. RISMALA, S. AM.Keb dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Para 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 Para Pemohon Kasasi: 1. HJ. RISMALA, S. AM.Keb, 2. H. AMIR tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. M. Yunus Wahab, 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 Hakim-Hakim

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 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

Anggota tersebut dan Firman Jaya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Drs. M. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Firman Jaya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 10.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 10.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp480.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 4253 K/Pdt/2023